



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**FAKULTA STAVEBNÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

**ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ**

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

**ANALÝZA REALITNÍHO TRHU VE VYBRANÉ LOKALITĚ**

REAL ESTATE MARKET ANALYSIS IN SELECTED LOCATION

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

BACHELOR'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

Aneta Smejkalová

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

Ing. EVA VÍTKOVÁ, Ph.D.

**BRNO 2019**



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

## FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	B3607 Stavební inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
<b>Studijní obor</b>	3607R038 Management stavebnictví
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

<b>Student</b>	Aneta Smejkalová
<b>Název</b>	Analýza realitního trhu ve vybrané lokalitě
<b>Vedoucí práce</b>	Ing. Eva Vítková, Ph.D.
<b>Datum zadání</b>	30. 11. 2018
<b>Datum odevzdání</b>	24. 5. 2019

V Brně dne 30. 11. 2018

---

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

---

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **PODKLADY A LITERATURA**

- 1) Bradáč, A.; Fiala, J.; Rádce majitele nemovitostí, Linde Praha, 2006
- 2) Bradáč, A. Oceňování nemovitostí, CERM, 2004
- 3) Zákon o oceňování majetku č.151/1997 Sb.
- 4) Ivanička, K. a kol.; Trh nehnuteľností a developerský proces, Bratislava: STU Bratislava, 2007, 199 s., ISBN 978-80-227-2661-0
- 5) Schneiderová-Heralová, R.; Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena), 1. vydání, Praha: FINECO, 2015, ISBN 978-80-86590-14-1

## **ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ**

Zadání práce:

1. Identifikace určitých druhů nemovitostí
2. Charakteristika realitního trhu
3. Faktory ovlivňující realitní trh
4. Případová studie

Cílem práce: Popsat realitní trh ve vybrané lokalitě a analyzovat jednotlivé části z hlediska bytových kategorií.

Výstupem práce: Stanovit v jednotlivých městských částech na základě průzkumu tržní ceny bytových kategorií ve vybrané lokalitě.

## **STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

---

Ing. Eva Vítková, Ph.D.  
Vedoucí bakalářské práce

## **ABSTRAKT**

V této bakalářské práci je analyzován realitní trh. Cílový segment analýzy je prodej bytových jednotek v daných oblastech města Jihlavy, ve všech jeho katastrálních územích. Hlavním cílem jsou průměrné ceny bytů rozdělené podle několika parametrů, především podle dispozičního řešení. Jako první jsou vymezeny základní pojmy, technické a ekonomické, pro zpracování nasbíraných informací týkajících se nabídky nemovitostí. Jsou vysvětleny základní metody oceňování nemovitých věcí. Dále je podrobně popsán realitní trh, zejména objekty, se kterými je obchodováno a také subjekty, které na něm vystupují. Zmíněné jsou faktory ovlivňující nabídku a poptávku na trhu. V praktické části jsou zpracována data, ze kterých plynou zjištěné výsledky ve formě průměrných cen za metr čtvereční. V rámci změn u poskytování hypoték, nejběžnějšího zdroje financování, je demonstrována alternativní situace bydlení, a to pronájem bytu.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

stavebnictví, realitní trh, nemovitost, bytová jednotka, tržní cena, nabídka

## **ABSTRACT**

The bachelor thesis provides an analysis of the real estate market. The subject of the analysis is the sale of flats in a specific parts of Jihlava, within all its cadastral areas. The main focus is the average prices of flats divided according to several parameters, primarily the flat layout. At first, the basic terminology is determined, including technical and economic terms used to process collected data. Consequently, the basic pricing methods of the estate are explained. The rest of the thesis describes in detail the real estate market including objects that are being traded and participating subjects. Factors affecting demand and supply are also mentioned here. In the practical part, the data are processed in order to show the results in the form of the average price for a square meter. Considering changes of rules in mortgage offer, which is the most used source of financing, the alternative, in a form of flat rental, is demonstrated.

## **KEY WORDS**

construction industry, real estate market, property, flat, market price, offer

## **BIBLIOGRAFICKÁ CITACE**

Aneta Smejkalová *Analýza realitního trhu ve vybrané lokalitě*. Brno, 2019. 56 s., 28 s. příl.

Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

## PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané bakalářské práce s názvem *Analýza realitního trhu ve vybrané lokalitě* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 20. 5. 2019

---

Aneta Smejkalová  
autor práce

## PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Analýza realitního trhu ve vybrané lokalitě* zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 20. 5. 2019

---

Aneta Smejkalová  
autor práce

## **PODĚKOVÁNÍ**

Děkuji paní Ing. Evě Vítkové, Ph.D. za odborné vedení mé bakalářské práce, za cenné rady, ale také za veškerou vstřícnost a čas, který mi v průběhu zpracování práce věnovala. Také bych touto cestou chtěla poděkovat celé své rodině za plnou podporu během studia.

## Obsah

1	ÚVOD .....	9
2	ZÁKLADNÍ POJMY A DEFINICE .....	11
2.1	Vymezení základních technických pojmů a definic .....	11
2.2	Vymezení základních ekonomických pojmů a definic .....	15
3	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	18
4	REALITNÍ TRH .....	21
4.1.1	Fungování tržního systému – poptávka a nabídka .....	23
5	PŘÍPADOVÁ STUDIE .....	25
5.1	Popis vybrané lokality .....	25
5.2	Definování částí města .....	29
6	ANALÝZA REALITNÍHO TRHU VE MĚSTĚ JIHLAVĚ .....	31
6.1	Analýza množství nabízených bytových jednotek .....	32
6.2	Analýza hodnocení stavu nabízených bytových jednotek .....	32
6.3	Analýza průkazu energetické náročnosti nabízených bytových jednotek .....	34
6.4	Stanovení průměrných cen nabízených bytových jednotek .....	36
6.4.1	Průměrné ceny nabízených jednopokojových bytů .....	37
6.4.2	Průměrné ceny nabízených dvoupokojových bytů .....	39
6.4.3	Průměrné ceny nabízených třípokojových bytů .....	40
6.4.4	Průměrné ceny nabízených čtyřpokojových bytů .....	42
7	POSOUZENÍ PRONÁJMU OPROTI NÁKUPU BYTU .....	44
8	ZÁVĚR .....	48
9	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	50
10	SEZNAM ZKRATEK .....	53
11	SEZNAM TABULEK .....	54
12	SEZNAM OBRÁZKŮ .....	55
13	SEZNAM PŘÍLOH .....	56



# 1 ÚVOD

Téma založené na průzkumu aktuální situace realitního trhu je zajímavé už jen z hlediska rozšíření znalostí v oblasti možností investic, zlepšení odhadu ceny nemovitosti a zjištění cenové hladiny bytů v oblasti pro mě známé. Do budoucna je důležité se jako budoucí pracovník ve stavebnictví zajímat o možnostech investování do nemovitostí, zjistit jaká situace na trhu je, jakým způsobem se vyvíjela a zjistit předpoklady toho, jak se nadále bude vyvíjet. Zlepšení povědomí o současných cenových hladinách nemovitostí je praktické také z hlediska rozšíření znalostí cen v oblasti stavebnictví a pro pochopení celkové funkce realitního trhu v oblasti obchodu.

Realitní trh je značnou částí celkového tržního systému. Na tomto trhu se během života zajisté vyskytne každý. Ať už je to ze strany poptávky nebo nabídky. Typickým znakem trhu s nemovitostmi je to, že na jeho funkci působí mnoho vlivů. Tím, jak je tento trh specifický, je možné jej segmentovat různými způsoby do širokého spektra skupin.

V současné době realitní trh, zejména ve velkých městech, vykazuje nedostatek bytových jednotek. To je velká příležitost pro investory s volnými financemi, kde investice do nemovitosti, především v některých z větších měst, zajistí téměř jisté výnosy. A to při pouhém čekání na vyšší hodnotu nemovitosti a její následné prodání anebo její pronájem. Zejména v Praze je situace natolik kritická, že se o změnu snaží i magistrát. V plánu má opravení městských bytů a jejich následné poskytnutí obyvatelům, zlepšení podmínek pro developerské projekty a jejich podporu v rychlosti výstavby anebo prodej městských pozemků za výhodnější ceny. V souvislosti s nedostatkem poskytovaných bytů plánuje magistrát i některé politické strany podrobnou analýzu prázdných bytů v Praze, kde by bylo zjištěno, kolik procent je neobydlených. Na těchto podkladech chtějí některé politické strany jednat o zavedení vyšší daně pro majitele takovýchto bytů. Situace v druhém největším městě České republiky, a to na brněnském realitním trhu je podobná. Všeobecně je známo, že v posledních letech poptávka převyšuje nabídku. Tím, že má Brno statut studentského města, navyšuje poptávku tisíce studentů. Z vlastní zkušenosti mohu říci, že majitelé si skutečnost vysoké poptávky zcela uvědomují, a tak si mohou dovolit nastavovat vysoké částky za nájem nebo v nájemní smlouvě udávají až nesmyslně podrobné podmínky užívání bytu. Vzhledem k tomu, že Jihlava není tak velké město a její atraktivita je zajisté menší než u Prahy nebo Brna, není situace ještě tak závažná. To však nemusí trvat dlouho a díky tomu, že se Jihlava nachází na hlavní trase mezi těmito dvěma městy, může její atraktivita pro bydlení stoupat. [1,2,3]

Předmětem analýzy bude nabídka bytových jednotek v oblasti města Jihlavy. Toto město jsem si vybrala z důvodu toho, že je to město, u kterého bydlím a ve kterém jsem studovala, a tak jej znám včetně jeho širokého okolí, ale zejména pro zajímavou architekturu, která je charakteristická urbanistickým prolínáním historických a novodobých budov. Také pro jeho potenciál rozvoje do úspěšně rostoucí metropole.

Jihlavu rovněž obklopuje krásná příroda a v jejím okolí se nachází plno zajímavých míst spojených s přírodními krásami a historickými památkami.

Cílem této práce bude vysvětlení důležitých pojmů a definic, které je nutné znát pro orientaci na trhu. Práce by měla nastínit situaci trhu, kdo na něm vystupuje, jaké aspekty ho ovlivňují a objekty, které jsou na realitním trhu předmětem obchodování. V praktické části této práce bude zjištění průměrných tržních cen, ale také množství nabízených bytů. Nabízené byty budou rozděleny podle určitých kritérií, hlavním kritériem bude dispoziční řešení bytu. Dodatečné hodnocení, bude z mého pohledu, na základě dalších důležitých aspektů. Jednat se bude o stav budovy, ve kterém se byt nachází anebo samotný stav bytu. Analýza se bude zaměřovat na nabídky ve všech částech města Jihlavy. Čerpání informací je zamýšleno z internetových zdrojů, a to zejména z webových stránek realitních kanceláří. Pro nastínění situace, po říjnu 2018 v provedených změnách v podmínkách při poskytování hypotečních úvěrů, se v závěru chci věnovat i alternativě zajištění bydlení, a to pronajmutí bytu.

## 2 ZÁKLADNÍ POJMY A DEFINICE

Tato kapitola vysvětlí základní pojmy pro oblast realitního trhu, a to jak technické, tak ekonomické. Bude se jednat zejména o charakteristiku objektů, se kterými je na tomto trhu obchodováno, jejich posuzované parametry a způsob evidence. V druhé části budou uvedeny druhy cen a hodnot, se kterými se v rámci obchodování pracuje. Třetí část bude uvádět způsob tvorby cen a popis nejčastějších metod oceňování nemovitostí. V poslední části bude popsán realitní trh, jeho specifika, účastníci vystupující na tomto trhu, procesy uskutečňující se v rámci obchodu s nemovitostmi a faktory, které realitní trh ovlivňují.

### 2.1 Vymezení základních technických pojmů a definic

#### Nemovitě a movité věci

Pojmy nemovitě a movité věci jsou definovány v zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v § 498 a to:

*„**Nemovitě věci** jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

*Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou **movité**.“*

[4]

Pojem **nemovitost** také definuje již neplatný zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, kde podle § 119 jsou nemovitostmi pozemky a stavby, které jsou spojeny pevným základem se zemí.

[5]

O nemovitosti můžeme také mluvit jako o realitě.

Jako evidence nemovitých věcí slouží **katastr nemovitostí**. Ten je definován v zákonu o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb., v § 1 jako veřejný seznam obsahující soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem. Tyto údaje zahrnují jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení, a zápis práv k těmto nemovitostem.

*„Katastr je podkladem informací, které jsou předmětem například pro:*

- *Ochranu práv nemovitostí*
- *Účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžních plnění*
- *Ochranu životního prostředí*
- *Ochranu zájmů státní památkové péče*
- *Rozvoj území*
- *Oceňování nemovitostí“*

[6]

Je důležité definovat některé typy nemovitostí. Pojmy, pozemek a parcela, jsou dané v katastrálním zákonu č. 256/2013 Sb., v § 2 v následujícím znění.

**Pozemek** je „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí. Mezi tyto hranice patří například hranice územní jednotky, katastrálního území, vlastnické, stanovené regulačním plánem anebo územním rozhodnutím.“ [6]

**Parcela** je „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“ [6]

Druhy parcel:

- stavební parcela – pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
- pozemková parcela – pozemek, který není stavební parcelou. [6]

**Stavební pozemek** podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 2 se rozumí „pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje anebo regulačním plánem.“ [7]

Stavební pozemek se rozděluje pro účely oceňování na pozemek:

- zastavěný
- nezastavěný

**Stavbou** se podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 2, rozumí „všechna stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.“ [7]

Stavbu můžeme také definovat jako soubor stavebních činností vytvářející stavební objekt. Tento stavební objekt slouží k určitému užitku. Podle užitku a pro účely oceňování můžeme stavby dělit dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 3 na:

- „**Stavby pozemní**, kterými jsou budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.
- **Stavby inženýrské a speciální pozemní**, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru.
- **Vodní nádrže a rybníky.**
- **Jiné stavby.**“ [8]

**Budovou** se rozumí prostorově soustředěná nadzemní stavba, která je převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. [9]

**Obytná budova** je stavbou, která svým charakterem umožňuje trvalé bydlení. V takové budově je více než dvě třetiny podlahové plochy určené pro byty včetně plochy domovního vybavení připadající pro obyvatele jednotlivých bytů. Výjimkou jsou plochy společného domovního vybavení a domovních komunikací. Obytné budovy jsou členěné na bytové a rodinné domy. [9]

**Rodinný dům** je stavba pro bydlení stavebně uspořádaná tak, aby odpovídala požadavkům na rodinné bydlení. V rodinném domě zaujímá větší polovina podlahové plochy místností a prostorů určených k bydlení. Velikost rodinných domů je omezená 2 nadzemními podlažími, 1 podzemním podlažím a podkrovím, smí obsahovat nejvýše tři samostatné byty. [9]

**Bytový dům** je definován v normě ČSN 73 4301, o obytných budovách, jako „stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení.“ [9]

V této bakalářské práci jsou však hlavním subjektem zkoumání bytové jednotky neboli byty. Termín byt je definován normou ČSN 73 4301, o obytných budovách, a to:

**Bytem** je „soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“ [9]

Důležité je také definování toho, co znamená **stavebně technické uspořádání a vybavení bytu**. To podmiňuje obsazení příslušenství v bytové jednotce, které odpovídá požadavkům trvalého bydlení, a také společné uzavření bytové jednotky jako celku.

Byty lze rozdělovat podle jejich **dispozičních uspořádání**. K označení dispozice bytu se používá čísel s přičtením v zásadě kuchyňského prostoru. Kuchyňský prostor lze rozdělit na kuchyňský kout, kde není pro kuchyň vyhraněn samostatný pokoj, a označujeme ho zkratkou KK. Samostatná kuchyň je označovaná jako +1 a je pro ni vymezena místnost. U každého bytu se počítá s předsíní a místností se sociálním zařízením. Pro příklad lze popsat definice **základních dispozic**:

- „1+KK – 1 místnost, ve které je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení
- 1+1 – 1 místnost + kuchyň jako samostatná místnost + předsíň + sociální zařízení
- 2+KK – 2 místnosti, z nichž jedna je kuchyň + předsíň + sociální zařízení
- 2+1 – 2 místnosti + kuchyň jako samostatná místnost + předsíň + sociální zařízení
- 3+KK, 3+1, 4+KK – analogicky podle předcházejících pravidel.“ [10]

Speciální druhem bytu je byt mezonetový, který je vícepodlažní. Součástí je tedy schodiště a podlahová plocha bytu je ve dvou podlažních úrovních.

Pro účely této práce je důležité definování druhů ploch. Tyto plochy jsou uváděny v nabídkách jako charakteristické pro nastínění velikosti bytu.

**Podlahovou plochu** definuje nařízení vlády 366/2013 Sb., § 3 jako plochu „*bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.*“ [11]

**Obytná plocha** je součtem podlahových ploch obytných místností. Jako obytnou místnost bereme část bytové jednotky, která splňuje požadavky pro trvalé bydlení.

**Užitková plocha** bytu je v zásadě vždy větší než obytná plocha. Obsahuje také plochy všech místností v bytě, a to včetně místností vedlejších, které jsou užívané výhradně nájemcem bytu. Není v ní však obsaženo společné domovní vybavení.

**Užitná plocha** udává se jako plocha v metrech čtverečních, která se měří uvnitř vnějších stěn. Užitnou plochou se považuje plocha místností užívaných jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice, místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory v budově. Tato definice je uvedena v nařízení komise (ES) č. 1503/2006. Užitná plocha bytu nezahrnuje konstrukční plochy, tzn. vytyčující hranice stavby, obvodové zdivo apod., funkční plochy pro pomocné využití a průchozí prostory jako jsou např. schodiště a výtahy. [12]

## 2.2 Vymezení základních ekonomických pojmů a definic

**Cena** je definovaná, podle zákona č. 526/1996 Sb. o cenách, § 1 „jako peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená k jiným účelům než k prodeji. “

[13]

Cena je také pojem používaným pro částku, která je požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená za zboží nebo službu. Není závislá na hodnotě věci, která ji byla přisouzena jinou osobou.

Na trhu s nemovitostmi se setkáváme se 4 druhy cen:

- cena obvyklá
- cena pořizovací
- cena zjištěná
- cena reprodukční

**Cenou obvyklou** se rozumí „částka, kterou na trhu dosáhl obdobný majetek nebo poskytnutá obdobná služba, a to v tuzemském obchodním styku ke dni ocenění. “

[8, § 2]

Odráží tedy obvyklou hodnotu dané věci v daném čase a dané lokalitě. Někdy je také označována za cenu obecnou, zejména v soudní praxi, či tržní. Tento druh ceny je v této práci hlavním předmětem analyzování realitního trhu. Cena tržní je snadno dohledatelná u každé nabídky za nemovitou věc, informaci o její výši lze zjistit z inzerátu či na vyžádání u realitní kanceláře, popřípadě u stávajícího majitele nemovitosti. Tato cena je pevně definovaná v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v § 2 kde je mimo jiné určeno, že do výše ceny obvyklé jsou promítnuty všechny její ovlivňující okolnosti, avšak není ovlivněna například mimořádnými okolnostmi trhu anebo osobními poměry prodávajícího či kupujícího.

[8]

**Cena pořizovací** je cena, kde je v její výši obsažena částka, za kterou byl majetek pořízen včetně nákladů souvisejících s jeho pořízením.

[14]

Přesnou definici lze najít v zákonu č. 563/1991 Sb., o účetnictví. O ceně pořizovací můžeme mluvit také jako o ceně historické. Výši pořizovací ceny lze zjistit u nových staveb celkovými náklady v době postavení anebo u stávajících nemovitostí je obsažena v kupní smlouvě.

[14]

**Cena zjištěná** je stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pomocí ceny zjištěné jsou prováděny úřední ocenění věcí, práv a jiných majetkových hodnot.

Cena zjištěná je podkladem pro účely stanovené zvláštními předpisy, zejména pro soudní a správní poplatky, konkurzy a vyrovnání, také pro náhrady při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a jejich práv k nim. Z ceny zjištěné se vyčísľují taktěž daně darovací či daně z převodu nemovitosti. [8]

**Cena reprodukční** (věcná hodnota) je částka „za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc poříditi v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“ [15, str. 49]

U staveb se nejčastěji určuje pomocí technicko-hospodářského ukazatele, a to například jako cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru či 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. U novostaveb lze tuto cenu zjistit z položkového rozpočtu. Důležité je, že není uvažováno opotřebení nemovitosti.

**Hodnota** „není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou“. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, jaké vlastnosti věci vyjadřují, přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy třeba zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. [16]

Podle vlastnosti věci je určována:

- hodnota věcná (reprodukční cena)
- hodnota výnosová (kapitalizovaná míra zisku)
- hodnota střední
- hodnota tržní

**Hodnota tržní**, podle práva EU, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitosti mohly být prodány na základě smluvního aktu, kde by strany tvořily ochotní prodávající a nestranní kupující, v den ocenění, v předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky dovolují řádný prodej s obvyklou lhůtou dosažitelnou při jednáních o prodeji. [17, str. 16]

Faktory ovlivňující tržní hodnotu nemovitostí. Jsou to především:

- „politicko-správní vlivy – územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy,
- ekonomické vlivy – zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra,



- *sociálně-demografické vlivy – vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika,*
- *fyzikální vlivy – poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost. “*

[17, str. 16]

V této práci je hlavním analyzačním termínem **cena jednotková**. Ta udává cenu za jednotku, u bytů je to cena za metr čtvereční ( $m^2$ ). Jednotkovou cenu na  $m^2$  lze vypočítat z nabídkové ceny podělením plochy bytu.

### 3 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

#### Oceňování

Oceňování je činnost, při které je předmětu, souboru předmětů nebo práv určován peněžní ekvivalent. Je důležité rozlišovat pojmy cena a hodnota, v praxi jsou pojmy často zaměňované.

**Oceňování nemovitostí** je řízeno zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ten říká, jakým způsobem se oceňují stavby. Způsoby pro určení ceny stavby jsou nákladové, výnosové nebo porovnávací. V určitých případech se používá jejich kombinace. Použití u jednotlivých druhů staveb stanovuje vyhláška. [8]

#### Nákladová metoda oceňování

Tato metoda přistupuje k nemovité věci na bázi nákladů a představuje na ní technický pohled. Výsledkem je věcná hodnota (technická či substanční hodnota). Ta odpovídá současné výši kompletních nákladů na opětovné vybudování nemovitosti odpovídajícímu stavu nemovitosti ke dni ocenění, a to včetně nákladů na nákup pozemku. Tržní hodnotou zjištěnou pomocí nákladové metody představuje náklady na stavbu snížené o opotřebené a zohlednění funkčních nedostatků. [16]

Nákladová metoda vychází:

- ze základních cen měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby, u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,
- ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti,
- z technického nebo morálního opotřebení stavby
- ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení, není-li v katastru nemovitostí zapsána výhraza, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovité věci.

[16]

*„Postup výpočtu tržní hodnoty nákladovou metodou:*

1. *Popis nemovitosti (nález),*
2. *Výpočet obestavěného prostoru,*
3. *Stanovení typu objektu,*
4. *Výpočet reprodukční ceny,*
5. *Životnost,*
6. *Opotřebení,*
7. *Funkční nedostatky*
8. *Ekonomické nedostatky. „*

[17, str. 45]

*„Pro určení předpokládaných nákladů lze vycházet z dat v různé detailnosti. Lze použít:*

- Globální způsob stanovení nákladů – využití rozpočtových ukazatelů stavebních objektů nebo ukazatelů průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku,*
- Stavebnicový způsob stanovení nákladů – využití agregovaných cen konstrukčních částí a funkčních dílů,*
- Podrobný položkový rozpočet nákladů – využití směrných nebo orientačních jednotkových cen stavebních a montážních prací.“*

[17, str.45]

### **Výnosová metoda tržního oceňování**

Představuje přístup zjištění ceny na bázi kapitalizace výnosů se založením na ekonomickém pohledu na nemovitost. Preferovaným kritériem je užité hledisko a výsledkem této metody je tzv. výnosová hodnota.

Metoda tedy měří hodnotu nemovitosti podle výše předpokládaného prospěchu z vlastnictví nemovitosti. Základem je předpoklad toho, že čím vyšší, delší a jistější bude prospěch, tím vyšší hodnota nemovitosti bude pro případného poptávajícího. Pro finanční vyjádření lze použít součet budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu. Metoda výpočtu výnosové hodnoty je založena na časové hodnotě peněz a relativním riziku investice, čím je hodnota dynamická – mění se na základě situace na trhu a změnou jeho potřeb.

[17]

Transformovat výnosy na současnou hodnotu je možné dvěma způsoby:

- Diskontováním – k dispozici je predikce budoucích výnosů, jejichž výše může být proměnlivá. Výnosy se odúročují pomocí tzv. diskontní míry na současné hodnoty a poté se sečtou. Součet je brán za výnosovou hodnotu (metoda diskontovaných cash-flow).
- Kapitalizováním – V případě jediného reprezentativního výnosu. Kapitalizování se provádí pomocí tzv. kapitalizační míry zahrnující výnosy vloženého kapitálu včetně návratnosti.

[16]

### **Porovnávací metoda při tržním ocenění**

Princip tohoto způsobu oceňování je založen na srovnávání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami nemovitostí stejného charakteru, se kterými bylo v nedávné minulosti obchodováno na trhu. Porovnávací přístup hledané tržní hodnoty závisí na přímém vzájemném vztahu cen porovnatelných konkurenčních nemovitostí. V porovnávací metodě je důležitý princip nabídky a poptávky, čím je v ceně odražena situace na trhu.

[17]

Postup porovnávací metody se dělí do 3 etap s dílčími kroky:

- Přípravná fáze
  - Sběr informací – jedná se o prodejní, nabídkové, vydražené ceny s dalšími informacemi jako například podstatné vlastnosti nemovitosti, které mají vliv na cenu.
- Porovnávací fáze
  - Výběr nemovitostí pro porovnání – podle kritérií, jako je například velikost, účel, využití, kvalita, využitelnost nebo hodnota.
  - Volba vhodného způsobu a jednotky porovnání – porovnávání jako celku či pomocí přepočtu na vhodně zvolenou jednotku (byty-Kč/m<sup>2</sup>, domy-Kč/m<sup>3</sup>).
  - Nalezení cenotvorných odlišností – pomocí tzv. prvků porovnání, v nichž se objevují potenciální rozdíly.
  - Aplikace porovnávací analýzy – prostřednictvím tabulek, formulářů apod.
- Závěrečná fáze
  - Analýza a vyhodnocení dílčích výsledků
  - Výsledná indikace porovnávací hodnoty – závěrem je odhad porovnávací hodnoty nemovitosti.

[16]

## 4 REALITNÍ TRH

### Předmět a charakteristika realitního trhu

Předmětem trhu s nemovitostmi (označován jako realitní trh) jsou transakce spojené s transferem vlastnických práv na pozemky a budovy. Změna vlastnických práv může být dočasná nebo trvalá od jednoho subjektu k druhému subjektu výměnou za odměnu, kterou tvoří peněžní charakter ve výši sjednané tržní hodnoty. Realitní trh má vlastnost samostatného trhu, kde je ale integrovanou součástí globálních finančních trhů. Trh nemovitostí proniká a ovlivňuje všechny ostatní trhy, celou tržní soustavu a její jednotlivé prvky. To má výhodu zlehčeného přístupu k investičním prostředkům, ale nevýhodou jsou rizika spojená s jejich využitím. Rozvoj realitního trhu rychle postupuje v důsledku finančních inovací. Nejdůležitější funkcí trhu nemovitostí je jeho příspěvek k ekonomické prosperitě. [18,19]

### Funkce realitního trhu

Realitní trh zabezpečuje přístup k nemovitostem všem podnikatelským a jiným subjektům tak, aby bylo dost příležitostí si vybrat nemovitost z hlediska místa, druhu budovy, podmínek pro pronájem prostorů apod. Tím je dáno, že tento trh je úzce spjatý s celkovým rozvojem národního hospodářství, bytovou výstavbou, mobilizací finančních prostředků, které jsou součástí nemovitého majetku a rozvojem finančního sektoru. Finanční přístupnost prostorů, pro skladovací a obchodní či kancelářské anebo průmyslové využití, vytváří dobré podmínky pro podnikání, rozvoj obchodu a vznik nových pracovních příležitostí. Trh s nemovitostmi je úzce svázán se stavebnictvím. [18]

### Diverzifikace realitního trhu

Charakteristickým znakem trhu nemovitostí je jeho značná diverzifikace podle jednotlivých druhů subjektů působících na tomto trhu. Rozdělení lze provést podle druhu vlastnictví, kde rozeznáváme soukromé, veřejné a družstevní vlastnictví. [18]

Dalším rozdělením může být segmentování podle charakteru nemovitostí na objekty:

- obytné
- komerční
- provozní
- pro rekreační využití
- speciální

[18]

Trh s realitami lze také rozdělit na dvě kategorie podle nabídky a poptávky. Prvním případem je vlastnictví nemovitostí týkající se investorů na nákup. Druhou kategorií je využití realit pro pronájem. [18]

### Prostředí a vlivy na realitní trh

Realitní trh a jeho tržní prostředí je ovlivňováno vnějšími faktory, jako jsou ekonomické trendy národní ekonomiky (inflace, nezaměstnanost apod.), vývoj poptávky, situace na peněžním trhu, zlepšování ekonomického základu a očekávání ekonomických subjektů do budoucnosti. Dalšími faktory jsou demografické trendy, změny příjmů, vkusu a preferencí spotřebitelů, kteří vytváří poptávku na nemovitosti. [18,20]

Nemovitosti jsou zařazovány do dlouhodobých statků a mají specifické vlastnosti:

- Nepřemístitelnost – tím, že je nemovitost pevně spjata s určitým místem se stává nepřemístitelnou a dostává tím svou dominantní věcnou vlastnost.
- Originálnost – každá nemovitost je individuálním a neopakovatelným výrobkem.
- Dlouhodobá životnost – průměrná životnost stavby se při navrhování a provádění uvažuje na 80 – 100 let.
- Morální a fyzická životnost – veškeré nemovitosti podléhají postupem času fyzickému a morálnímu opotřebení. [18]

### Účastníci trhu služeb v oblasti nemovitostí

Poptávku na trhu s realitami tvoří domácnosti anebo podniky, které jsou buď nájemci anebo vlastníky nemovitostí. Oproti tomu nabídku vytváří vlastníci nemovitostí, kteří mohou být v pozici pronajímatele, prodejce nemovitosti anebo uživatele nemovitosti. [18]

### Procesy uskutečňované na realitním trhu

#### **Prodej**

Trh nemovitostí není v České republice žádným způsobem regulován, tzn. není usměrňována cena nemovitých věcí státními orgány. Ceny při prodeji nemovitostí nebyly regulovány ani v minulosti. Podle mého názoru, je v současné době výše ceny poptávkově tlačena tím, že nabídka na trhu je nedostatečná. To se však nejedná o oblasti pronájmů. V minulosti byla právně upravována již od 1. světové války. V roce 2006 byl přijat „deregulační zákon“ a k uvolňování regulovaných cen docházelo v letech 2007-2012. V roce 2012 byl přijat nový občanský zákoník (Zákon č. 89/2012 Sb.) s účinností od roku 2014 a upravuje sjednávání nájemného (§ 2249), které je oboustranně svobodné. [21]

Občanský zákoník stanovuje, že při prodeji a koupi nemovité věci je vyžadováno zřízení **kupní smlouvy**. Kupní smlouva musí mít formu podle § 560 občanského zákoníku. „*Ustanovení jasně stanovuje, že písemnou formu musí mít každé právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.*“

Kupní smlouva musí mít písemnou formu a musí být podepsaná ze strany jednajících osob. [19, str. 122]

## Nájem

Pojem nájem není zcela definován. Zjednodušeně lze ale popsat jako závazek, kde na jedné straně stojí pronajímatel poskytující věc nájmu druhé straně – nájemci. Věcí nájmu může být, v našem případě, užívání bytu či domu. [19]

Nájem vznikne uzavřením nájemní smlouvy mezi vlastníkem nemovitosti a nájemcem. Nájem představuje obligační vztah, kde stačí pouze ústní forma smlouvy. V praxi však dochází k uzavírání smluv písemných. Nájemní vztah, který je popsán v nájemní smlouvě, propojuje vlastníka nemovitosti, který dočasně přenechává její užívání jiné osobě, a to nájemci, zpravidla za úplatu. [19]

## Podnájem

V případě, že nájemce pronajímá věc nájmu další osobě, jedná se o podnájem. Podnájem však může vzniknout pouze na základě souhlasu pronajímatele.

### 4.1.1 Fungování tržního systému – poptávka a nabídka

Poptávku na realitním trhu ovlivňuje řada faktorů. Hlavními faktory jsou:

- lidské zdroje
- příjmy obyvatelstva
- daně
- úrokové sazby

[18,20]

Realitní trh je závislý na lidských zdrojích tak, že v přímé úměře znamená - více obyvatel zajistí větší poptávku. Demografickým vývojem lze analyzovat ve sledovaném segmentu zvyšování počtu koupěschopných osob.

Výše příjmů obyvatelstva je jedním z hlavních a rozhodujících faktorů na realitním trhu. Obyvatelé, jako případní účastníci realitního trhu, ovlivňují poptávku po nemovitostech. Při vyšších příjmech a nižší míře nezaměstnanosti lze předpokládat větší zájem o investování. V současné době, při zvyšování minimální mzdy a velmi nízké míře nezaměstnanosti, se na těchto faktorech trh s nemovitostmi rozvíjí. [20]

Daně jako další ovlivňují funkci tržního systému, a to nejen u realitního trhu. Ten je ovlivňován zejména přímými daněmi, a to daněmi majetkovými. Jedná se o dan dědickou, darovací a z převodu nemovitosti, také daň z nabytí nemovitých věcí a daň z nemovitých věcí. Daněmi tak do fungování realitního trhu vstupuje stát, který ho tímto způsobem nepřímo ovlivňuje. [20,22]

Výše úrokových sazeb velmi ovlivňuje poptávku po nemovitostech. Většina investic v oblasti realitního trhu je financována pomocí hypotečních úvěrů. Výši sazeb hypoték reguluje ČNB prostřednictvím řady doporučení. Komerční banky se musí těmito podmínkami nepřímo řídit. Podmínky jsou doporučené, avšak komerční banky se jimi řídí, pokud by tak nebylo, ČNB může požadovat navýšení bankovních rezerv. Ke 2. 11. 2018 vzrostla dvoutýdenní repo sazba na 1,75 %. Od výše repo sazby se následně odvíjí výše hypoteční sazby. [23,24]

Nabídka realitního trhu je ovlivňována subjekty, kteří vstupují na trh převážně za účelem předpokládaného výnosu či zakoupení nemovitosti za výhodnou cenu.

Jedná se o:

- investory
- developery
- realitní kanceláře

[20]

Investory jsou fyzické či právnické osoby, banky anebo pojišťovny s volnými peněžními prostředky, které chtějí využít k investici. Účelem investice může být nákup se záměrem opětovného prodeje. Oproti tomu jsou investoři, kteří kupují nemovitost pro dlouhodobé užívání, jak pro vlastní potřebu, tak pro pronájem. V případě pronájmu se tedy jedná o předpoklad pravidelného přísunu finančních prostředků s jistým, ale pomalým výnosem. Koupě pro svou potřebu je pro investora benefitem vlastního jistého užitku.

[20]

Důležitou částí v realitním trhu na straně poptávky jsou developeri. Nejvýstižnější vysvětlení pojmu developer je počáteční investor. Developerská činnost zajišťuje projekty spojené s výstavbou nových stavebních objektů. O těchto objektech od počátku přemýšlí jako o předmětu pronájmu či prodeje. Pojem developer se dá také vysvětlit jako zprostředkovatel projektu od počátku iniciace a přípravy, přes realizaci, až po závěrečnou fázi.

Realitní kanceláře v České republice začaly vznikat hlavně v 90. letech, do té doby bylo obchodování s nemovitostmi považováno za trestný čin. Realitní kanceláře mají jako hlavní činnost zprostředkovat pronájem, prodej a koupi nemovitosti. Většina realitních kanceláří nabízí také širokou nabídku služeb spjatých s hlavní činností, a to s prodejem nemovitosti. Jedná se zejména o konzultační činnost, přípravu smluv, právní služby spojené s převodem nemovitosti, pojištění nemovitosti, poradenství v oblasti financování a mnoho dalšího. Majitelé nemovitostí využívají služeb realitních kanceláří zejména proto, že nechťejí nést rizika spojená s prodejem nemovitosti, anebo nemají dostatečné zkušenosti s prodejem na realitním trhu. [20]



## 5 PŘÍPADOVÁ STUDIE

Předmětem analýzy realitního trhu bude oblast města Jihlavy. Jihlava je krajské a statutární město ležící ve střední oblasti kraje Vysočina, ve střední části České republiky. Nachází se na tehdejší česko-moravské zemské hranici, která je dána tokem řeky Jihlavy. Toto město jsem si vybrala kvůli tomu, že je to atraktivním a rozvíjejícím se místem pro bydlení s veškerým potřebným komfortem, a také má zajímavou historii a architekturu. Tím, že bydlím v nedaleké obci, je mi velice blízké. Studovala jsem zde střední školu a díky tomu jsem město podrobněji poznala.

### 5.1 Popis vybrané lokality

#### Historie Jihlavy

Její historie sahá až do 13. století, kdy byla založena jako hornické město, které disponovalo těžbou stříbra. Do dřívější osady jménem Jihlava přicházelo velké množství lidí za prací těžby a následného zpracování stříbra. Následně pak v Jihlavě byla založena mincovna, o které je první zmínka v roce 1249. Pozdější války, které probíhaly na území Jihlavy, měly za následek krizi, která byla zlomena až na přelomu 15. a 16. století. V tomto období novověku byl velký rozkvět města, kdy město bylo rekonstruováno do renesančního stylu. Rozvíjel se obchod a řemesla, po řadě průzkumů došlo k obnově štol i vytvoření nových pro opětovnou těžbu stříbra. Během třicetileté války město obsadili Švédové a upravili ho na barokní pevnost s hradbami. Po odchodu Švédů zůstal ve městě pouhý jeden tisíc obyvatel. Velký rozvoj zažilo město až v 18. a 19. století, kdy se zde rozmohl průmysl se sukem. V roce 1850 zde byl postaven krajský soud. Od roku 1864 byla Jihlava na 64 let statutárním městem. Po 2. světové válce se začala jihlavská oblast rozšiřovat o území přilehlých částí jako např. Bedřichov, Staré Hory, Pávov apod. V roce 1989 došlo k dalšímu rozšiřování, kdy se ale následující rok řada částí Jihlavy osamostatnila. Od roku 2000 je Jihlava střediskem Kraje Vysočina. Podle Českého statistického úřadu čítalo ke dni 1.12.2018 město Jihlava 50 724 obyvatel.

[25,26]

#### Pracovní příležitosti

Co se týče pracovních možností v Jihlavě, tak nabídka je velmi rozmanitá. Velké firmy zde strategicky umisťují skladovací prostory. Díky tomu, že kolem Jihlavy proudí největší česká dálnice D1 a Jihlava je ve zdánlivé polovině cesty mezi dvěma největšími městy v České Republice, Prahou a Brnem, je výhodou zde mít uložené produkty, pro jednodušší expedici po celé republice. Nejen velké firmy zajišťují práci v oblasti skladových pozicí, ale také zde disponují prostory expedičních firem, pro příjem a výdej zboží. Jsou zde také centrální sklady pro celou republiku, jako například německá firma DM-drogerie markt. Logistická centra tak zajišťují práci pro široké okolí Jihlavy.

Své významné místo zde mají poskytovatelé logistických služeb Jipocar, GLS, DPD, Geis či Toptrans. Největší logistická centra jsou umístěna v části Červený Kříž, necelý kilometr od sjezdu z D1.

Jihlava také disponuje rozvíjejícím průmyslem. Největšími zaměstnavateli jsou firmy z oblasti strojírenství. Své sídlo a výrobu tu mají nadnárodní firmy, hlavně ze strojírenského odvětví, jako například Bosch Diesel. Ten zde má 3 výrobní závody, v průmyslové oblasti Pávov a Staré Hory. Denně do těchto závodů dojíždí velké množství lidí nejen z Vysočiny. Oblast průmyslových výroben zde rozšiřují další velké společnosti jako například Automotive Lighting, Motorpal, Moravské kovárny, Jihlavan anebo Swoboda CZ. Tyto firmy mají sídla převážně v průmyslových oblastech. V těchto oblastech lze najít i jiné než strojírenské firmy, například Kronospan zabývající se dřevařskou výrobou, či Plastikov, který zajišťuje výrobu plastových oken. Velký rozsah tu mají i výrobci z oblasti dveří a zárubní – Sepos, Masonite a Sapeli.

[27]

V Jihlavě funguje i potravinářský průmysl. Nachází se zde mlékárna Moravia Lacto, celostátně známá pekárna Lapek, či Pivovar Jihlava vařící pivo Ježek. Sídli tu roku 2011 společnost Tchibo vyrábějící kávu Jihlavanka, nesoucí jméno podle města.

Práci lze sehnat i ve sféře obchodu. Nachází se zde velké množství supermarketů s potravinami, spotřebním zbožím nebo nábytkem či elektro spotřebiči. V této oblasti se Jihlava v posledních letech velice rozrůstá. Byl zde vystavěn obchodní dům Citypark, pro více než 110 prodejen, a v nejbližší době je plánováno začít s výstavbovými projekty pro další dvě obchodní centra.

#### Atraktivita města

Nejen na základě výše popsaného je v současné době Jihlava velmi atraktivní místo pro všechny věkové kategorie a sociální vrstvy. Zázemí je zde jak pro mladé rodiny, tak pro seniory. Podle demografických dat Českého statistického úřadu každoročně roste počet přistěhovalých obyvatel. V roce 2017 se jednalo o celkový přírůstek 165 obyvatel. Jihlava je ve všech směrech rozvíjející se město se zajímavou historií.

[25]

#### Vzdělávání

Jihlava disponuje 14 základními školami rozmístěnými po celém městě a svou kapacitou zcela vyhovují současným potřebám. Některé základní školy jsou specializované i na žáky se speciálními potřebami.

[28]

Výběr středních škol v krajském městě je optimální. Jsou zde střední školy a učiliště pro všechna obvyklá budoucí povolání. Nabídka středních škol je rozmanitá, zajišťuje zde vzdělání z oblasti stavebnictví, obchodní činnosti, zdravotnictví, strojírenství, automobilového průmyslu atd.

Jsou zde i učební obory pro oblast kulinářství, kovoobrábění, veřejných služeb a dalších. Samozřejmostí jsou internáty, které zajišťují ubytování žákům nepocházejících z blízkosti Jihlavy. [28]

Kritickým místem ve vzdělávacích institucích jsou však mateřské školy. V Jihlavě jsou pouze 3 státní instituce zajišťující předškolní vzdělávání. Problém neřeší ani soukromé instituce. Kapacita je převršena dětmi z širokého okolí, protože pro rodiče pracující v Jihlavě je pohodlnější umístění svého dítěte do zařízení v blízkosti pracoviště. Z důvodu tohoto problému je město, jako provozovatel, nuceno zpřísňovat podmínky pro přijetí dětí do školek na území Jihlavy. [28]

V Jihlavě je také možnost vyššího a vysokoškolského vzdělávání. Vyšší odborné vzdělání lze získat v grafické, sociální a zdravotnické oblasti. Vysokoškolské vzdělání zajišťuje pouze jedna vysokoškolská státní instituce. Jedná se o Vysokou školu polytechnickou, která nabízí bakalářské i magisterské studium. Obory jsou různorodé, vyučuje se zde například informatika, cestovní ruch nebo všeobecná sestra. [29]

#### Občanská vybavenost

Z mého pohledu je v Jihlavě nadstandardní občanská vybavenost. Je zde nespočet kaváren, restauračních zařízení i obchodů. V každé městské části je veškerá vybavenost pro volný čas. Pro sportovní vyžití je zde cyklostezka, která prochází celým městem podél řeky Jihlavy a propojuje tak centrum města s okolní přírodou a přilehlými městskými částmi. V blízkosti cyklostezky je nově vybudovaný areál out-doorových volnočasových aktivit. Areál obsahuje například cvičební hřiště a skateparkem. Pro pohodlí uživatelů byly realizovány projekty vybudování veřejných záchodů a převlékárny. Ve volném čase je také možnost využití veřejného koupaliště, které nabízí taktéž kryté bazény. V roce 2015 bylo v Jihlavě postaveno největší in-doorové zábavní centrum na Vysočině. V Jihlavě jsou veřejná sportoviště pro všechny druhy sportu – tenis, fotbal, hokej. Všechna zařízení jsou nově vystavěná nebo zmodernizovaná. [28]

Kultura v Jihlavě se neustále rozvíjí. Každý rok se zde koná festival dokumentárních filmů. V létě se v areálu letního amfiteátru koná nespočet koncertů a hudebních festivalů. Pro kulturní vyžití lze využít multikino v obchodním centru anebo jedno z menších klasických kin. V Jihlavské metropoli funguje také Horácké divadlo v centru města, které má jednu z nejlepších akustik. [28]

Pro odpočinek od uspěchaného města mohou obyvatelé Jihlavy navštívit jednu z největších zoologických zahrad v České republice anebo mohou využít možnosti venčení psů umístěných v jihlavském útulku.

### Možnosti bydlení v krajském městě

Z hlediska toho, že je Jihlava velice atraktivní v oblasti zaměstnání i volnočasových aktivit, přichází do města spousta lidí. Důsledkem je stoupající poptávka po nemovitostech. V současné době, jako v celé republice, převládá poptávka nad nabídkou v oblasti realit. [1,25]

### Byty v historickém jádru města

Objekty ve středu města jsou využívány převážně pro veřejné účely. Byty v centru města jsou povětšinou obydleny staršími lidmi. Nejsou moc atraktivní u mladých, protože se jedná o staré objekty, které je potřeba rekonstruovat. Klasické byty v centru jsou navíc o dispozici jednoho nebo dvou pokojů, a to je pro budoucí rodinu kapacitně nevyhovující. Ve většině případů není k dispozici blízká příroda či alespoň část zahrady. Pro obyvatele městských bytů je také rozhodující parkování, které je v centru města nedostačující.

### Sídliště v Jihlavě

Možnost bydlení blíž k přírodě umožňuje sídliště Březinovy sady. Jedná se o výstavbu panelových domů ze 70. let. Sídliště lidově zvané Březinky je svou rozlohou největší. Jeho rozloha je 82 hektarů a ze západní strany je obklopen lesoparkem Heulos. Další sídliště, které se řadí mezi ty hlavní v Jihlavě, je Královský vršek. Svou polohou má blízko do centra města, ale také k rozlehlým polím za stejnojmenným Královským vrškem. Obyvatelé tohoto sídliště mají k dispozici veškerou občanskou vybavenost a před nedávnem skončily rozsáhlé úpravy jeho okolí. Rozšířila se možnost parkování nebo byla například vybudována nová dětská hřiště. Třetím atraktivním místem pro bydlení v sídlišťové zástavbě je soubor panelových domů v oblasti centrálního jihlavského hřbitova. V této blízkosti je nejvíce mateřských a základních škol. Nachází se zde řada dětských hřišť či obchodní dům Krystal. V blízkosti se taktéž nachází přírodní část Krkavčího vrchu a vzdálenější jihlavská část Pístov.

### Řadová výstavba

Možnost komfortnějšího bydlení je řadová výstavba. Ta je z hlediska developerské výstavby v posledních letech atraktivní a zažívá velký rozmach. Rozšiřuje se tak městská zástavba, která je ve větším pohodlí a soukromí, kde hlavním pozitivem je samostatnost bytové jednotky. Jedná se o cenově přijatelné řešení nebytového bydlení. Jako příklad lze uvést již realizovanou výstavbu řadových rodinných domů v části Na Dolech. Rozsah výstavby byl 81 řadových domů v několika typech. K utvoření kompletního sídelního útvaru v rámci urbanistického celku bylo vytvořeno v centru výstavby dětské hřiště, jelikož zájem o takovýto typ bydlení jeví převážně mladé rodiny. Řadová výstavba, v současnosti v prováděcí fázi, se rozvíjí v městské části Starých Hor v oblasti nazývané Borovinka. V této okrajové části Jihlavy se realizuje první etapa v rozsahu 22 staveb a dvou dispozičních typů, a to 4+KK a 5+KK. [30]

Jsou to:

- |                  |              |
|------------------|--------------|
| - Antonínův Důl  | - Kosov      |
| - Červený Kříž   | - Pávov      |
| - Helenín        | - Pístov     |
| - Henčov         | - Popice     |
| - Heroltice      | - Sasov      |
| - Horní Kosov    | - Staré Hory |
| - Hosov          | - Vysoká     |
| - Hruškové Dvory | - Zborná     |
| - Jihlava        |              |

**Obrázek 1 - Schématická mapa částí města Jihlavy [26]**

Vymezení a hranice částí města korespondují s hranicemi katastrálních území. Jedinou výjimku tvoří katastrální území Antonínův Důl, na kterém jsou umístěny celé dvě části města Antonínův Důl a Červený Kříž a částečně i část Pávov. Část Jihlava je tvořena katastrálními územími Jihlava, Bedřichov u Jihlavy a Pančava.

**Tabulka 1 - Velikost katastrálních území částí Jihlavy (údaje ke dni 10.2.2019)**

<b>Katastrální území</b>	<b>Katastrální výměra [ha]</b>
Antonínův Důl	125,1
Pávov	1047,4
Helenín	155,8
Henčov	504,9
Heroltice u Jihlavy	409,2
Horní Kosov	408,6
Hosov	680,8
Hruškové Dvory	314,0
Kosov u Jihlavy	568,2
Pístov u Jihlavy	575,3
Popice u Jihlavy	591,9
Sasov	168,0
Staré Hory	218,2
Vysoká u Jihlavy	497,6
Zborná	344,1
Bedřichov u Jihlavy	693,7
Jihlava	1313,0
Pančava	170,5

Jelikož Jihlava nemá městské části, pro rozdělení na oblasti zkoumání lze použít jednotlivá katastrální území.

Při sběru dat v oblasti nabídek prodeje bytových jednotek bylo zjištěno, že nejatraktivnější částí města je část Jihlava. To udává fakt, že zde bylo inzerováno nejvíce nabídek prodeje oproti ostatním částem města, a to 84 bytů ze 100. Je zde situováno veškeré občanské vybavení, ale také tato oblast zabírá největší katastrální plochu částí města. Ostatní části, vzdálenější od centra, obsahovaly nabídek méně. To je dáno urbanistickou strukturou, která je charakteristická zastavěností spíše rodinnými samostatně stojícími domy než zástavbou bytových domů.

## 6 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU VE MĚSTĚ JIHLAVĚ

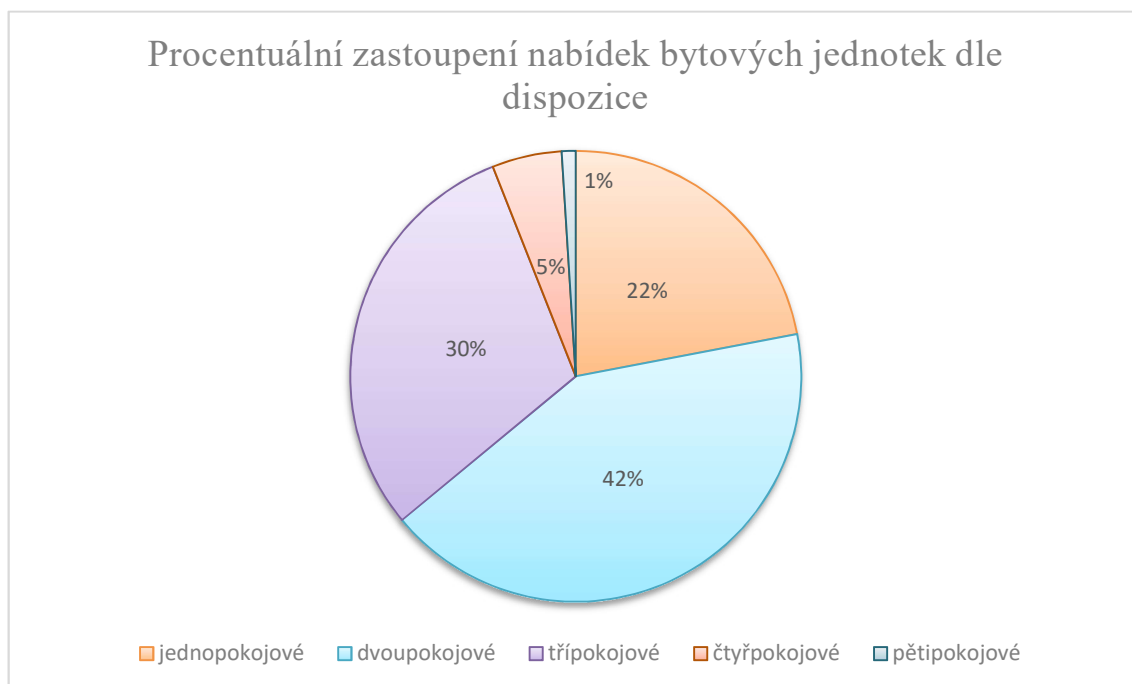
Oblastí analýzy byly všechny městské části krajského města. Ovšem v době zkoumání trhu v některých oblastech nebyly žádné aktuální nabídky bytových jednotek. Období průzkumu realitního trhu jsem se věnovala od června do října roku 2018 se zaměřením pouze na prodej bytů. Za tuto dobu byla vytvořena databáze o 100 nabídkách prodeje bytových jednotek všech dispozicí. Z nabídek byly zaznamenány všechny rozhodující faktory při výběru bytu. Jednalo se o dispozici a velikost bytu v m<sup>2</sup>, oblast, materiál výstavby, průkaz energetické náročnosti budovy, a v neposlední řadě, jestli je bytová jednotka rekonstruována či nikoliv. Dále byly shromažďovány dodatečné informace jako zdali k bytové jednotce náleží sklepní kóje, či jestli je k bytu připojen balkón nebo lodžie anebo jestli je v bytovém domě výtah. Nejdůležitějším údajem v databázi je však cena, podle které je trh zkoumán. Analýza byla zaměřena také na to, zdali realitní kanceláře nabízejí prodejní cenu již včetně provize či bez.

Na základě této databáze vznikly výstupy průměrných cen za m<sup>2</sup> a srovnání jejich rozdílů na základě rozhodujících faktorů. Rozdíly jsou znázorněny pomocí grafů, které jednoduše nastiňují situaci na realitním trhu.

Informace o nabídkách bytových jednotek byly čerpány převážně z webových stránek realitních kanceláří. Bylo tedy možné předpokládat, že v inzerátech budou pravdivé a dostatečné údaje o nemovitosti. Inzeráty různých realitních kanceláří měly podobnou strukturu. Nabídka obsahovala slovní popis o důležitých informacích a zároveň bylo v popisu uvedeno vyobrazení blízkého okolí, například vzdálenost k obchodům, dopravní přístupnost anebo dostupnost vzdělávacích zařízení. Slovním popisem je možné oslovit zájemce informacemi, které nejsou klasické, a vyzdvihnout tak výhody nabízené nemovitosti oproti ostatním. Následně inzeráty obsahovaly přehlednou tabulku s hlavními údaji (velikost v m<sup>2</sup>, umístění, cena za byt, typ konstrukce budovy apod.). Z hlediska cen lze předpokládat, že realitní kanceláře budou nabízet objekty v usměrněných a reálných částkách, za které je možné daný byt prodat.

## 6.1 Analýza množství nabízených bytových jednotek

Množstevní analýza prodáváných nemovitostí je zaměřena pouze na nabídku prodeje bytových jednotek. Po zkoumanou dobu 5 měsíců, od června do října roku 2018, byly zveřejněny nabídky dohromady 100 bytů. Jednalo se o nabídku 22 jednopokojových bytů, 42 dvoupokojových bytů, 30 třípokojových bytů a 5 bytů čtyřpokojových. Na trhu se také objevila nabídka jednoho pětipokojového bytu.



Obrázek 2 - Procentuální zastoupení nabídek bytových jednotek dle dispozice

Z hlediska typu materiálu je nabídka zděných a panelových bytů vyvážená. Rozdíl poměru 42 % panelových bytů k 58 % zděných bytů je zanedbatelný.

## 6.2 Analýza hodnocení stavu nabízených bytových jednotek

Hodnocení stavu bytu bylo v databázi rozděleno do 4 vytvořených kategorií. Třídění bylo následující:

- nerekonstruovaný,
- částečně zrekonstruovaný,
- zrekonstruovaný byt,
- novostavba.



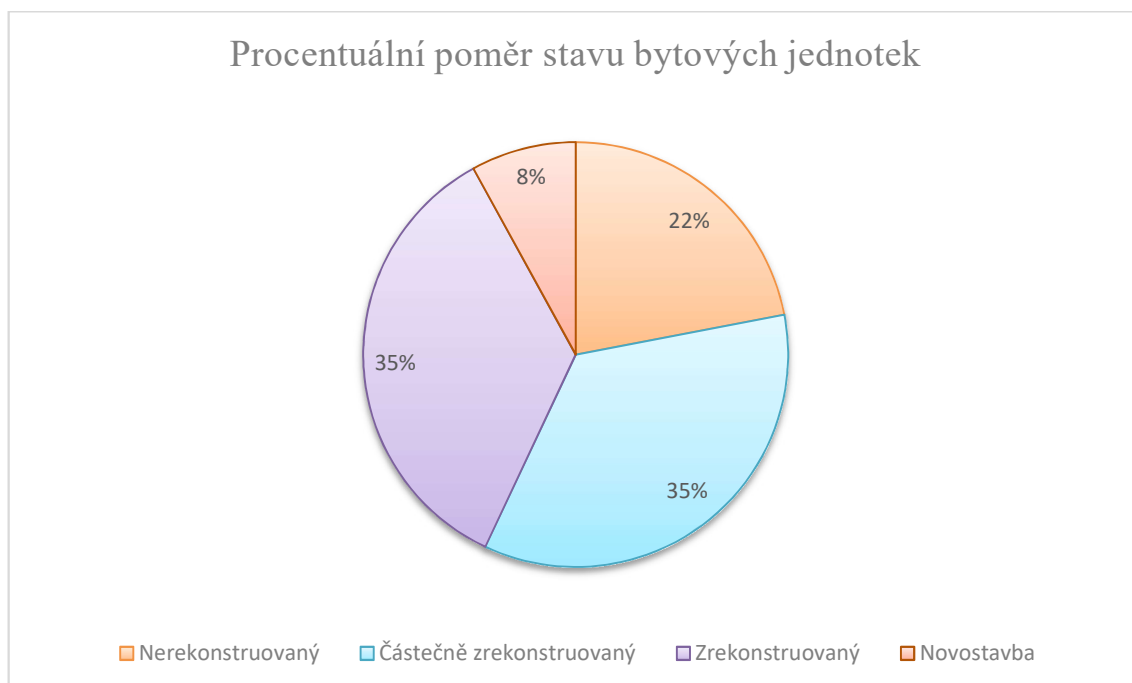
Za nerekonstruovaný byt byl považován byt v původním stavu se všemi původními konstrukcemi, rozvody či vybavením.

Do kategorie částečně zrekonstruovaných bytů byly řazeny byty do 50 % zrekonstruované. Bytové jednotky měly tedy už zásah do původního stavu. Takové byty měly již nová okna či zrekonstruovanou koupelnu anebo kuchyni.

Byt po celkové rekonstrukci, který měl například nové bytové jádro s koupelnou a kuchyní s novými rozvody, okny a podlahami, byl zařazen do kategorie zrekonstruovaný. Zrekonstruovaný byt tedy svým stavem již nevyžaduje žádnou modernizaci či úpravu konstrukcí.

Kategorie novostavby obsahuje byty v bytových objektech postavených od roku 2010, a u takových bytů je předpoklad nepotřeby žádného zásahu na modernizaci konstrukcí a částí bytu.

Hledisko stavu bytu je jistě jedním z nejzásadnějších pro rozhodování při koupi. Proto procento nerekonstruovaných bytů je oproti zbylým kategoriím velice nízké. Atraktivnost zrekonstruovaných bytů je tak na místě. Procento bytů v nově postavených bytových domech je odrazem aktuální situace minimálního rozvoje města a ani v dohledné době není naplánovaný rozvoj města v oblasti nové výstavby budov s bytovými jednotkami.



Obrázek 3 - Procentuální poměr stavu bytových jednotek

### 6.3 Analýza průkazu energetické náročnosti nabízených bytových jednotek

V současné době při vysokých cenách energií a snaze o udržitelnost určitých komfortních podmínek v bydlení se dbá na schopnost funkční obálky budovy či bytové jednotky. Pro zlepšení funkčnosti obvodových konstrukcí jsou v této době již jednoduchá řešení. Jak analýza trhu nabízených nemovitostí ukázala – 35 % nemovitostí je alespoň částečně zrekonstruovaných. Úpravy nemovitosti, jako jsou nová okna či fasádní zateplení, jsou jednou z nejdůležitějších úsporných opatření pro zamezení úniků tepla. Řešení zateplení pouze jednotlivých bytových jednotek lze zaopatřit snadnými úpravami, například dodatečným vytvořením izolační vrstvy stropu. Majitelé těchto nemovitostí mají v současnosti podporu od státu dotačním programem Nová zelená úsporám.

**Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)** je ukazatelem pro zařazení budovy, anebo její ucelené části, do příslušné třídy. Rozřazení se určuje pomocí kvantifikace spotřebované energie v budově při jejím standardním provozu. Třídy jsou v rozsahu A-G, kdy třída A znamená nejmenší náročnost a třída G je nejméně hospodárnou.

[32]

Tabulka 2 - Třídy PENB

Třída energetické náročnosti budovy	Slovní vyjádření energetické náročnosti budovy
A	Mimořádně úsporná
B	Úsporná
C	Vyhovující
D	Nevyhovující
E	Nehospodárná
F	Velmi nehospodárná
G	Mimořádně nehospodárná

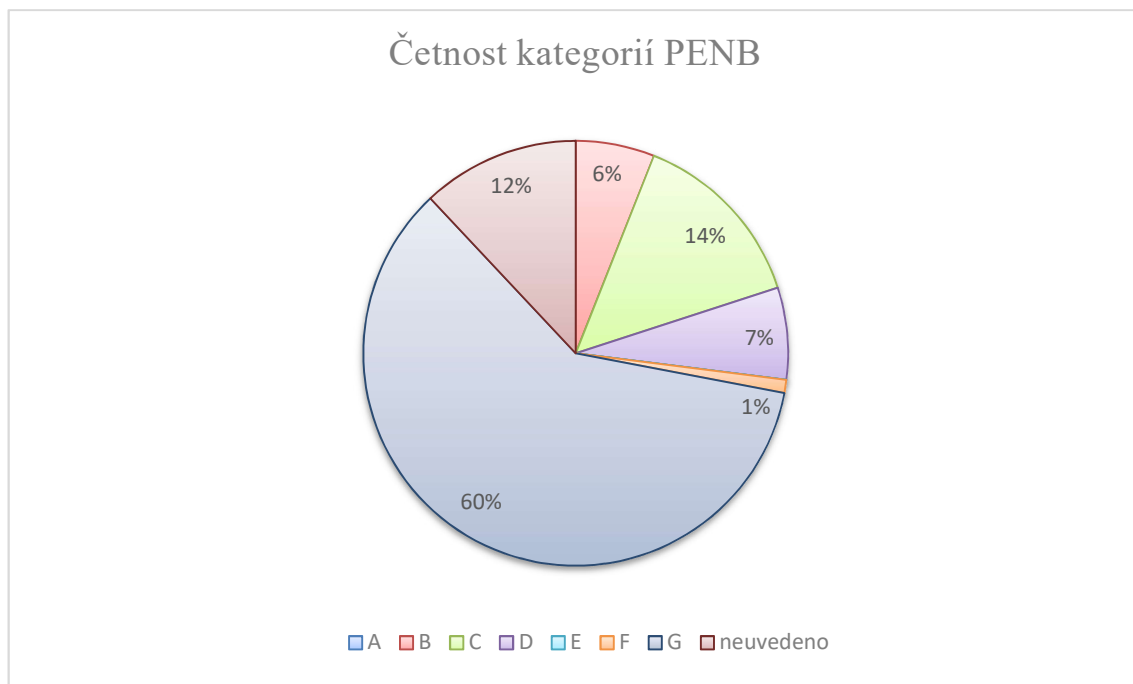
Při prodeji či pronájmu nemovitosti, anebo její ucelené části, má vlastník nebo společenství vlastníků jednotek povinnost zajistit vypracování průkazu. Tato povinnost je podmíněna zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií. Průkaz je potvrzení o splnění požadavků na energetickou náročnost budovy.

[32]

Zpracování PENB je možné pouze tzv. energetickými specialisty. Za energetického specialistu se považuje odborník autorizovaný Ministerstvem průmyslu a obchodu. V rámci prodeje nemovitosti je nutné uvádět v jakékoliv inzerci 2 údaje, energetickou třídu a hodnotu dodané energie na čtvereční metr. Kontrolu průkazů provádí Státní energetická inspekce. Nové a renovované budovy musí splňovat třídu hospodárnosti A a B.

[32]

Během analyzování trhu byl u nabízených bytových jednotek z 88 % uveden PENB. Zbýlých 12 % bylo bez uvedení hodnoty náročnosti, a to jenom u nabídek z inzertního serveru Bezrealitky.cz. U inzercí z tohoto serveru nebyla uvedena hodnota třídy náročnosti u 2/3 nabídek bytových jednotek. Četnost jednotlivých tříd je zobrazena grafem v přiloženém obrázku.



**Obrázek 4 - Četnost kategorií PENB**

Nejvíce obsáhlá kategorie byla třída G – Mimořádně ne hospodárná, a to 60 % z veškerých nabídek. V těch případech, kde není na danou budovu zhotoven průkaz energetické náročnosti budovy je běžně v inzerátech uváděna kategorie G. Tento fakt vysvětluje tak četné zastoupení této energetické třídy. Zastoupení jednotlivých skupin stavů bytů, které jsou obsaženy v kategorii G:

- rekonstruované objekty – 43,3 %
- částečně zrekonstruované – 30 %
- nerekonstruované – 23,3 %
- novostavby – 3,3 %

Druhou nejčastější třídou náročnosti byla skupina C se 14 % z veškerých nabídek. Procentuální zastoupení třídy C z hlediska stavů nemovitosti:

- rekonstruované objekty – 35,7 %
- částečně zrekonstruované – 28,6 %
- nerekonstruované – 28,6 %
- novostavby – 7,1 %

Další třídy byly obsaženy méně, kde kategorie A a E se na trhu ve zkoumaném období neobjevila u žádné inzerované bytové jednotky.

Celková zjištěná data znázorňuje následující tabulka s jednotlivými zastoupeními ve stavovém hodnocení bytových jednotek.

**Tabulka 3 - Zastoupení tříd PENB**

<b>Kategorie PENB Objekty</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
rekonstruované	0%	17%	36%	29%	0%	0%	43%
částečně zrekonstruované	0%	0%	29%	43%	0%	100%	30%
nerekonstruované	0%	0%	29%	29%	0%	0%	23%
novostavby	0%	83%	7%	0%	0%	0%	3%

#### **6.4 Stanovení průměrných cen nabízených bytových jednotek**

Analýzu trhu s bytovými jednotkami lze nejlépe zhodnotit pomocí cen nabízených nemovitostí. Tento údaj je uveřejněn převážně u všech inzerátů s drobnými výjimkami. V konkrétní databázi zveřejněných nabídek byla cena nemovitosti na vyžádání pouze u 5 z celkových 100 případů, to lze považovat za zanedbatelné zastoupení tohoto typu inzerátu.

Pro stanovení průměrné ceny bylo vhodné použít jako ukazatel cenu v korunách za metr čtvereční obytné plochy (Kč/m<sup>2</sup>). Tento ukazatel lze jednoduše vypočítat podílem mezi nabídkovou cenou za celou bytovou jednotku a obytnou plochou v metrech čtverečních bytové jednotky. Průměrná cenová hladina nabízených bytových jednotek je 35 456 Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena byla určena z celkových nabídek bez ohledu na dispoziční řešení bytů.

Díky statistickému šetření v oblasti cen nemovitostí lze určit nárůst hodnoty nabízených bytových jednotek. Průměrná cena bytů tedy v krajském městě vzrostla od roku 2014 o 95,89 %. Procentní nárůst byl zjištěn na základě rozdílů průměrné ceny podle uveřejněných údajů Českého statistického úřadu a shromážděných dat pro tuto práci, za období červen až říjen roku 2018. Rozdíl mezi nabídkovou a kupní cenou nebyl pro účel určení nárůstu cen v této práci řešen. [19]

Porovnáním průměrných cen za metr čtvereční mezi jednotlivými dispozicemi bytů je patrné, že jejich cena klesá ve spojitosti s velikostí. Rozdíl v nabídkových cenách lze demonstrovat na průměrných cenách bytů dispozic 1+KK a 4+1 a jeho výše je 9 916 Kč/m<sup>2</sup>. Tento rozdíl je známkou větší tržní poptávky po malometrážních bytech oproti velkým bytům.

Výsledky analýzy ve formě cen za metr čtvereční jsou shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 4 - Průměrné ceny za m<sup>2</sup> v dispozičních kategoriích

1+KK	1+1	2+KK	2+1	3+KK	3+1	4+KK	4+1
43 264 Kč	37 999 Kč	38 532 Kč	33 517 Kč	33 624 Kč	32 119 Kč	39 386 Kč	33 348 Kč
JEDNOPOKOJOVÉ		DVOUPOKOJOVÉ		TŘÍPOKOJOVÉ		ČTYŘPOKOJOVÉ	
39 754 Kč		34 591 Kč		32 496 Kč		36 971 Kč	

#### 6.4.1 Průměrné ceny nabízených jednopokojových bytů

Do kategorie jednopokojových bytů byly zařazeny bytové jednotky o dispozici 1+KK a 1+1. V této části bylo tedy obsaženo 22 inzerovaných bytových jednotek (7 x 1+KK, 15 x 1+1).

Aritmetickým průměrem cen za metr čtvereční byla dána průměrná částka 39 754 Kč za 1 m<sup>2</sup> obytné plochy jednopokojového bytu. V kategorii 1+KK byl průměr 43 264 Kč/m<sup>2</sup> a u dispozice 1+1 činil 37 999 Kč/m<sup>2</sup>. Cenový rozptyl za m<sup>2</sup> v kategorii jednopokojových bytů je 30 120 Kč až 51 905 Kč. Bez ohledu na velikost lze jednopokojový byt v Jihlavě koupit průměrně za 1 389 143 korun.

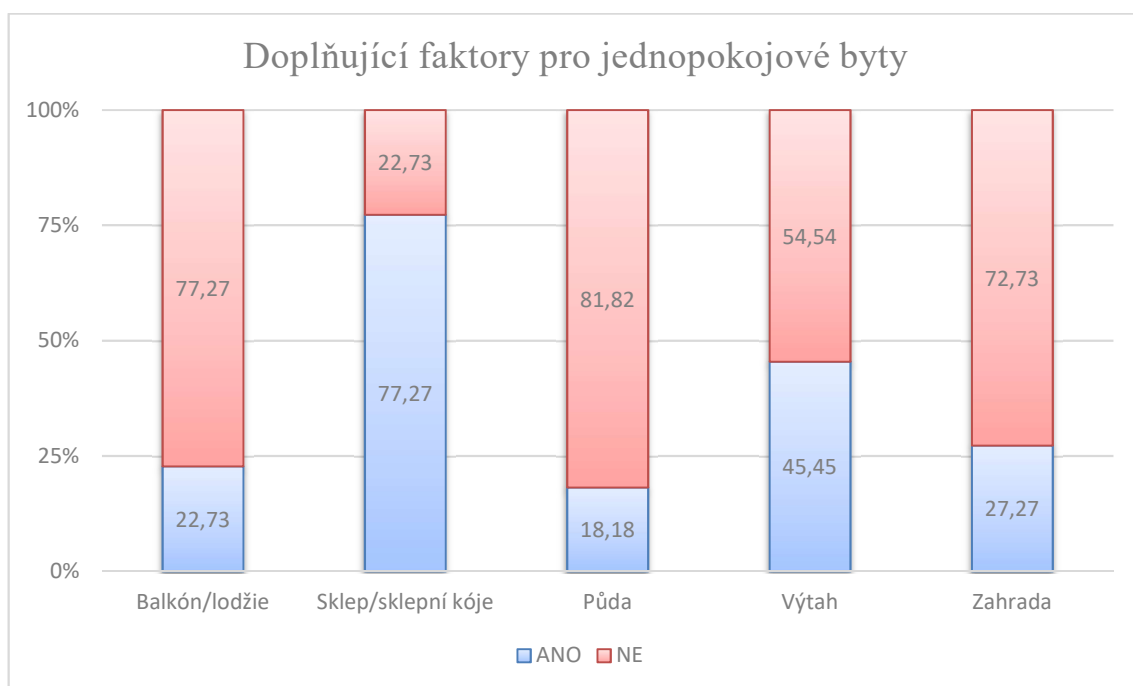
Za sledované období se v Jihlavě nebyla nabízena žádná bytová jednotka o dispozici 1+1 anebo 1+KK. Zbylé procentuální zastoupení stavu nabízených nemovitostí ukazuje následující obrázek s grafem.



Obrázek 5 - Stavy nabízených jednopokojových bytů

Charakter jednopokojových bytů se vyznačuje malou obytnou plochou. Z tohoto důvodu jsou byty řešeny a nabízeny bez balkónu či lodžie. Oproti tomu k takovým bytovým jednotkám běžně patří sklepní kóje, které jsou rozšířením o užitnou plochu. Podobnou výhodou je možnost využívání půdních prostorů. Ty jsou však méně časté a jsou dané spíše charakterem celé budovy a půdy jsou převážně sdíleným prostorem všech obyvatel.

Nezávislým prvkem na dispozici a velikosti bytů je vybavenost budovy výtahem. Výskyt nabídek s možností využívání zahrad je značně malý, protože je ovlivněn charakteristikou bytového domu a okolní zástavby. Shrnutí těchto doplňujících faktorů ukazuje přiložený obrázek grafu.



**Obrázek 6 - Doplňující faktory pro jednopokojové byty**

#### 6.4.2 Průměrné ceny nabízených dvoupokojových bytů

Bytové jednotky o dispozicích 2+KK a 2+1 spadají do kategorie dvoupokojových bytů. Četnost inzerovaných dvoupokojových bytů byla největší ze všech kategorií. Nabízených objektů bylo v celé oblasti 42 z toho 11 typu 2+KK a 31 typu 2+1.

Ze zjištěných cen za metr čtvereční jednotlivých bytových jednotek se aritmetickým průměrem dostala průměrná cenová hladina 34 591 Kč za m<sup>2</sup> dvoupokojového bytu. U bytů typu 2+KK je průměrná hodnota 38 532 Kč/m<sup>2</sup> a dispoziční typ 2+1 má průměrnou hodnotu 33 517 Kč/m<sup>2</sup>. Cenový rozptyl dvoupokojových bytů ze zjištěných dat je 26 190 Kč/m<sup>2</sup> až 48 148 Kč/m<sup>2</sup>. Nejatraktivnější typ bytu lze celkově koupit za 1 955 359 Kč bez ohledu na jeho plochu.

Dvoupokojových bytů je oprávněně nejvíce. Na trhu jsou atraktivní pro všechny věkové kategorie obyvatel. Svou dispozicí jsou vhodné již pro malou rodinu, anebo také jako sdílené bydlení.

Tím, že dvoupokojové byty byly těmi nejvíce inzerovanými, byly obsaženy ve všech stavových možnostech. Převážná většina bytových jednotek měla však alespoň nějaké úpravy konstrukcí, a převládají tak nad nerekonstruovanými byty. Poměry stavů jsou znázorněny grafem v následujícím obrázku.



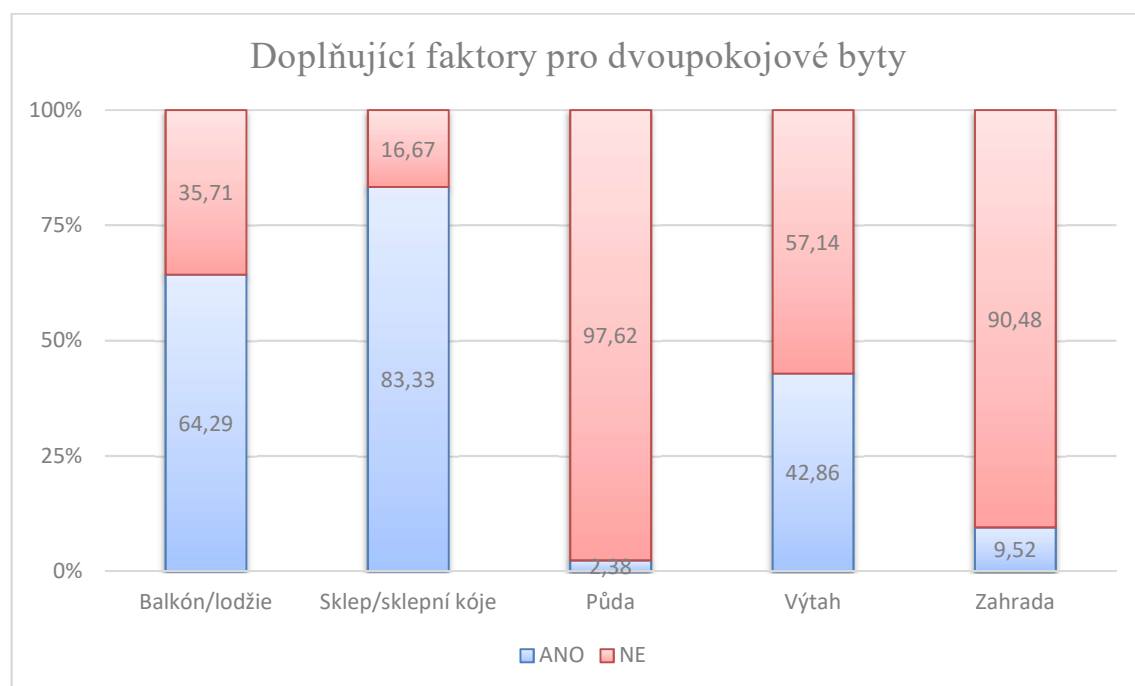
Obrázek 7 - Stavy nabízených dvoupokojových bytů

Oproti jednopokojovým bytům se procento bytů s balkónem či lodžie velice zvedlo, byly součástí více než poloviny inzerovaných objektů. Sklepní prostory jsou pro bydlení v bytě velkou výhodou. V tomto směru byly výsledky analýzy pozitivní, k 83 % bytovým

jednotkám náležela samostatná sklepní kóje. Bytové domy stavěné typově s dvoupokojovými byty jsou charakteristické spíše se samozřejmostí sklepů, nikoliv půdních prostor. To dokazuje, že pouze jedna nabídka měla k dispozici využívání půdy.

Vybavení výtahem je pro obyvatele velké plus v usnadnění pohybu, zejména u starších osob nebo u rodin, kterým výtah usnadní pohyb s kočárkem. Avšak výtahem disponovala méně než polovina budov s nabídkami dvoupokojových bytů. Privilegiem využívání zahrady disponovala pouze desetina nabízených bytových jednotek, to je zapříčiněno tím, že byly nabídky převážně z bytových domů na sídlištích.

Pro přehledné shrnutí doplňkových kritérií je sestaven graf na obrázku.



Obrázek 8 - Doplňující faktory pro dvoupokojové byty

### 6.4.3 Průměrné ceny nabízených třípokojových bytů

V kategorii třípokojových bytů jsou obsaženy dispoziční typy 3+KK a 3+1. Tato kategorie byla druhá nejčtenější, tvoří ji 30 % inzerovaných nabídek. Třípokojových bytových jednotek bylo ve sledovaném období nabízeno 30, kde počet 3+KK byl 8 a dispozice 3+1 čítala 22 nabídek.

Ze všech nabídkových cen jednotlivých bytů se získala aritmetickým průměrem průměrná cena metru čtverečního obytné plochy, a to 32 496 korun. Rozdíl cen mezi dispozičními typy s kuchyňským koutem a samostatnou kuchyní lze demonstrovat na průměrných cenách, a to – 3+KK s cenou 33 624 Kč/m<sup>2</sup> a typ 3+1 s cenou 32 119 Kč/m<sup>2</sup>.



Rozdíl mezi nejlevnější a nejdražší nabídkou lze ukázat na rozptýlu nejnižší ceny 26 309 Kč/m<sup>2</sup> a nejvyšší ceny 40 435 Kč/m<sup>2</sup>. Bez ohledu na velikost obytné plochy, kdy by bylo pouhým kritériem pořízení třípokojového bytu, je možné takovou nemovitost pořídit průměrně za 2 541 464 Kč.

Velikost bytů s třemi pokoji je vhodná pro komfortní bydlení rodin s 1 nebo 2 dětmi. Třípokojový byt také zajišťuje úplné soukromí minimálně pro 3 osoby, nebo například u sdíleného studentského bydlení je optimální počet 5-6 osob, kdy pro každou připadá alespoň polovina pokoje.

Jako tomu je u dvoupokojových bytů, i v této kategorii převládaly byty s alespoň částečnou úpravou některé z hlavních částí bytu. Poměry vyskytujících se stavů ukazuje obrázek s grafem.

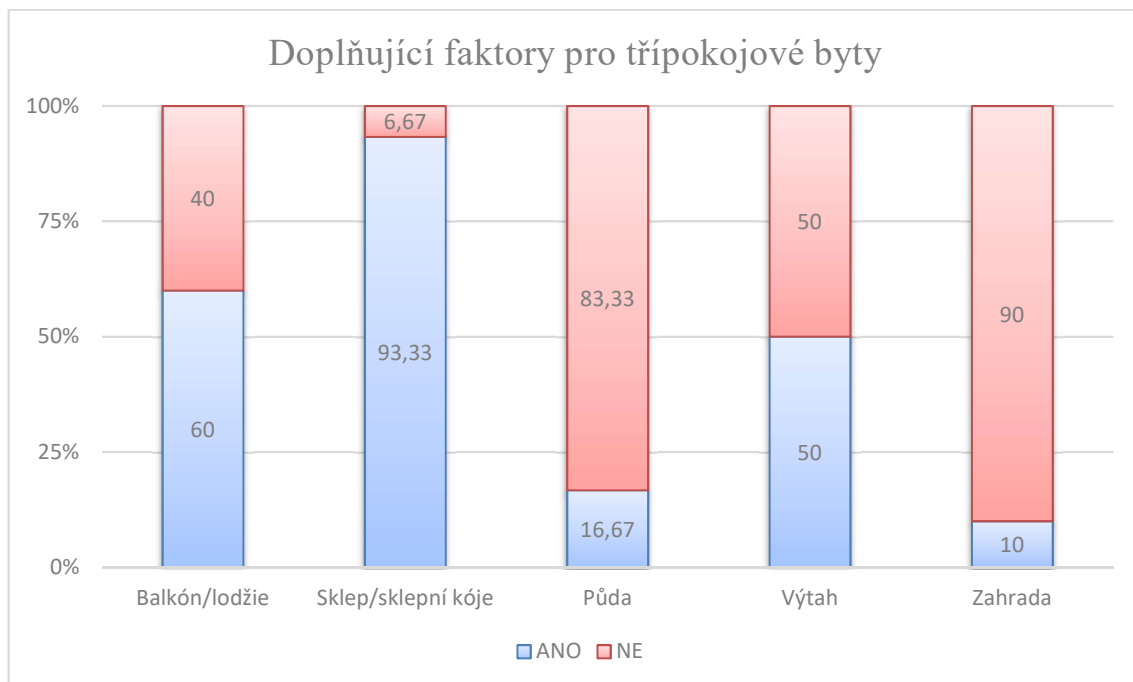


**Obrázek 9 - Stavy nabízených třípokojových bytů**

Rozšíření užité plochy o sklepní kóji bylo u typu těchto bytů částečnou samozřejmostí, dle průzkumu náleží k 93 % bytovým jednotkám. Menší zastoupení měly byty s balkónem či lodžií – byla to pouze větší polovina inzerovaných bytových jednotek.

Výhodou výtahu v objektu disponovala pouhá polovina nabízených objektů. To může být rozhodujícím faktorem pro rodiny s dětmi, které potřebují zjednodušit pohyb s kočárkem. Tím, že byty dispozičního typu 3+KK anebo 3+1 se objevovaly zejména v sídlišťové zástavbě, je dáno, že k takovým bytovým objektům nebylo k dispozici využití soukromé zahrady.

Výskyt doplňujícího vybavení a sounáležitostí znázorňuje graf na přiloženém obrázku.



Obrázek 10 - Doplňující faktory pro třípokojové byty

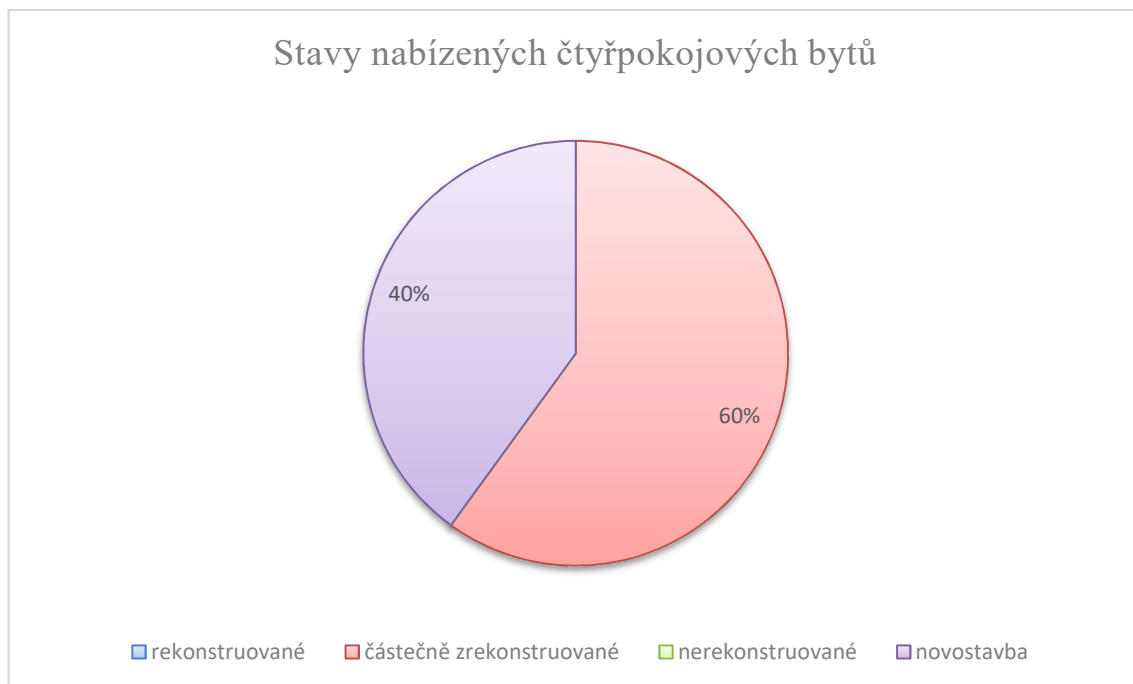
#### 6.4.4 Průměrné ceny nabízených čtyřpokojových bytů

Kategorie největších bytů, které jsou tradičně nabízeny, jsou o dispozicích 4+KK a 4+1. Četnost nabídek nebyla však tak velká jako u menších bytových jednotek, v celkové nabídce byly obsaženy z 5 %. Nalezeny byly 3 byty 4+KK a 2 byty 4+1.

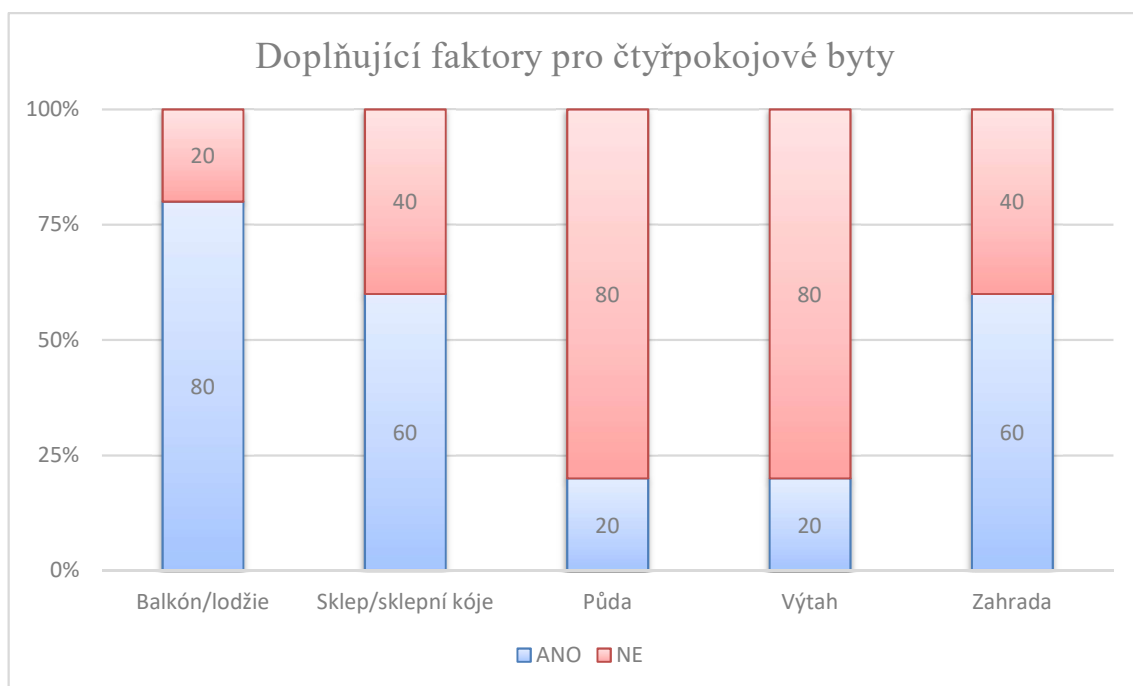
Průměrně lze pořídit čtvereční metr čtyřpokojového bytu za 36 971 korun. Tato cenová hladina průměrné hodnoty byla vypočítána aritmetickým průměrem cen za jednotku m<sup>2</sup> jednotlivých nabízených bytů. Může být také udán průměr cen za 4+KK, který činí 39 386 Kč/m<sup>2</sup> a 4+1, kde byla získána cena 33 348 Kč/m<sup>2</sup>. Cenový rozptyl nejnižší a nejvyšší ceny je 31 101 – 43 846 Kč/m<sup>2</sup>. Ze shromážděných dat lze určit průměrnou cenu čtyřpokojového bytu, bez zřetelu na velikost obytné plochy a dispozičního typu, a to 3 302 000 Kč.

Toto dispoziční řešení, které je již svými vlastnostmi jedním z nejlepších, protože zaručuje dostatečný komfort a umožňuje poskytnutí soukromí pro větší rodinu či pro více obyvatel bytu.

Byt se čtyřmi pokoji se objevil pouze ve dvou stavových kategoriích – novostavba a částečně zrekonstruované objekty.



**Obrázek 11 - Stavy nabízených čtyřpokojových bytů**



**Obrázek 12 - Doplnující faktory pro čtyřpokojové byty**

U této kategorie se u pouze u jedné nabídky nevyskytl jako součást jednotky balkón či lodžie. Nabídky, u kterých byla součástí sklepní kóje, byly pouze u starších objektů, u novostaveb se tento doplněk užité plochy nevyskytl.

Taktéž vybavení objektu výtahem se vyskytlo pouze u jedné nabídky, stejně jako využití půdních prostor. Přístup k soukromé zahradě měla většina nabízených bytů. Získané informace o doplňujících faktorech jsou vyčísleny procenty v obrázku 12.

## 7 POSOUZENÍ PRONÁJMU OPROTI NÁKUPU BYTU

V říjnu roku 2018 změnila Česká národní banka (ČNB) pravidla pro poskytování hypoték. Podmínky pro získání finančních prostředků na bydlení se pro uchazeče hypotečních úvěrů zpřísnily. Tím se velká část uchazečů dostala do situace, ve které nesplňuje podmínky pro poskytnutí úvěru. Jedná se zejména o nedostatečné finanční rezervy. Zájemci tak nejsou koupěschopní. [24]

Česká národní banka provedla tato omezení s cílem snížit rizika související s růstem zranitelnosti dlužníků a doplnila dřívější varování o doporučení dodržovat horní hranice ukazatelů DTI a DSTI. Dále také upravuje výši LTV.

Je důležité si vysvětlit co zkratky DTI, DSTI a LTV znamenají.

**DTI** (Debt To Income) volně přeloženo jako „poměr dluhu k příjmu“. Je to finanční výraz vyjadřující poměr mezi dlužnou částkou úvěru k čistému ročnímu příjmu žadatele o úvěr. Tento ukazatel u hypoték slouží k prokázání toho, že výše všech úvěrů nesmí přesáhnout 9násobek ročního příjmu. [34]

**DSTI** (Debt Service To Income) lze doslovně přeložit jako „dluhové služby k příjmu“. Udává poměr splátky úvěru k čistému měsíčnímu příjmu. Podmínka pro poskytnutí hypotéky je taková, že součet splátek poskytnutých úvěrů by neměl přesáhnout hranici 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele. [34]

**LTV** (Loan To Value) v překladu znamená „úvěr k hodnotě“. Upravuje výši maximálního poměru hypotečního závazku a hodnoty zastavované nemovitosti. Hodnota LTV byla udána na nejvýš 90 %. Banky však mohou zprostředkovat pouze 15 % nově poskytnutých hypotečních úvěrů s hodnotou LTV mezi 80 % a 90 %. U takových hypoték je možné se setkat s vyšší úrokovou sazbou. Běžně tedy banky poskytují osmdesátiprocentní hypotéku. To znamená, že žadatel je podmíněn doložit peněžní jistotu ve výši 20 % z odhadní hodnoty nemovitosti. [34]

Podmínky od ČNB na poskytování hypoték jsou doporučené, avšak bankovní instituce je dodržují. Pokud by banky nedodržovaly nastavená pravidla, mohla by ČNB stanovit navýšení bankovních rezerv.

*„Doporučení České národní banky:*

- *Maximální hodnota hypotéky je 90 % z odhadní hodnoty nemovitosti, běžně však 80 %.*
- *Výše úvěru v maximální hodnotě 9 čistých ročních příjmů domácnosti.*
- *Součet splátek může tvořit maximálně 45 % z čistého měsíčního příjmu žadatele.“*

[24]

Tím je dáno, že žadatel musí doložit 20 % z hodnoty nemovitosti, kterou zamýšlí koupit. Úspora dvacetiny hodnoty nemovitosti je však pro některé, zejména mladé domácnosti, v nedosažitelné výši. To může mít následek zvýšení počtu spotřebitelských úvěrů, pro získání peněžních prostředků na doložení zmíněných 20 %. Poskytovatelé spotřebitelských úvěrů však poskytují vyšší úrok než je průměrná hypoteční úroková sazba. V tom důsledku se žadatelé mohou dostávat do vyšších nákladů spojených se splácením nemovitosti. Průměrná úroková sazba se pohybuje v rozmezí od 2,66 % (říjen 2018) do 2,91 % (prosinec 2018). Kdežto spotřebitelské úvěry se pohybují s úrokem od 4,9 % až do 10,9 %. Rozdíl je tedy v řádech procent, které u milionových částek netvoří zanedbatelnou výši nákladů.

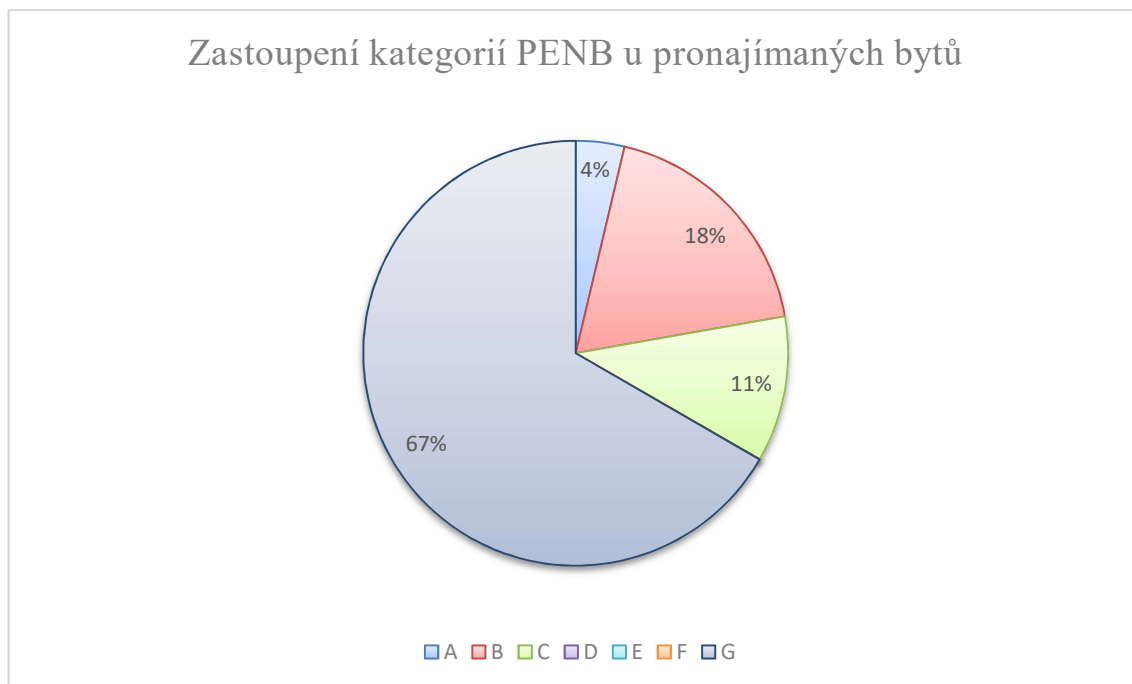
[35, 36]

Pro příklad posouzení mohou být tyto podmínky hypoték aplikovány na koupi bytu v Jihlavě. Jako mladý pár zakládající domácnost bychom se rozhodli pro investici do průměrného dvoupokojového bytu. Ze zjištěných dat současných tržních cen bude uvažováno o koupi průměrného jihlavského dvoupokojového bytu, a to v ceně 1 955 359 Kč. Tato cena byla dána aritmetickým průměrem z nabídek na trhu s realitami. V tomto případě je tedy nutné doložit bance necelých 400 tisíc korun. Může být uvažováno, že mladý pár zakládající domácnost nemá tyto prostředky k dispozici, a tím ztrácí příležitost dosáhnout na hypotéku. Možnost pořízení nemovitosti tak není reálná.

Pro zajištění bydlení se však nabízí řešení v podobě pronájmu bytové jednotky. K posouzení trhu, na kterém jsou nabízené pronájmy bytů, bylo potřeba analyzovat nabídky v dané části. Inzerátů z oblasti Jihlavy pro pronájem bytu je na internetu mnoho. Na pouhém jednom serveru bylo bezmála 30 nabídek. Sběr informací z nabídek byl zaměřen pouze na údaje o dispozičním řešení bytu, umístění, ploše, průkazu energetické náročnosti budovy, druhu výstavby a ceně.

Z celkových 27 inzerátů byla výše ceny z 60 % uváděna jako cena nájemného plus odhadovaná částka za zálohy na energie a doplňující poplatky. U zbylých 40 % byla uvedena pouze nájemná cena anebo zmínka o tom, že v ceně nejsou zahrnuty poplatky a náklady na energie.

S výší nákladů na energie zejména pro vytápění souvisí energetická náročnost budovy, ve které se bytová jednotka nachází. Údaj PENB, který tuto náročnost kategorizuje, byl uveden u všech inzerátů. Z průzkumu vychází, že převažují nabídky bytů v budovách s třídou náročnosti G – mimořádně ne hospodárné. Zbýlé zastoupení skupin je zobrazeno grafem v obrázku 13.



**Obrázek 13 - Zastoupení kategorií PENB u pronajímaných bytů**

V nabídkách převažovaly byty zděné oproti těm z panelové zástavby, jejich poměr je 22:5. Až na dvě výjimky byly všechny nabídky z oblasti části města – Jihlava, v části města Horní Kosov a Bedřichov u Jihlavy bylo nalezeno po jedné nabídce.

U žádné nabídky nebylo uvedeno, zdali je možné převést trvalé bydliště budoucích pronajímatelů. Tuto informaci vnímám jako velmi důležitou, pro uvažovaný případ mladého páru zakládající domácnost.

Z uvedených informací o cenách obsažených v inzerátech se dostaly výstupy průměrných cen. Pro analýzu bylo potřebné zjistit cenovou hladinu za metr čtvereční a také průměrnou výši nájemného za byt bez ohledu na jeho velikost. Výsledné částky jsou v příložené tabulce, které ukazují průměrné ceny podle dispozic nabízených bytových jednotek.

**Tabulka 5 - Průměrné ceny pronájmu v dispozičních kategoriích**

	1+KK, 1+1	2+KK, 2+1	3+KK, 3+1
<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	251	175	171
<b>Kč/byt</b>	7 300	11 433	12 875

Hrubým průzkumem nabídek pronájmů bytů v Jihlavě byla tedy zjištěna data o průměrné měsíční nájemné částce. Podkladem pro analýzu bylo 27 nabídek pronájmů bytů. Částka nájmu bude uvažována bez veškerých poplatků za energie apod. Čisté nájemné tak v současnosti průměrně činí 11 433 korun za dvoupokojový byt. Ročně tedy náklady na nájem mohou vystoupat průměrně k částce 137 196 Kč.

Podělením průměrné částky dvoupokojového bytu průměrným měsíčním nájmem se dostala doba návratnosti v měsících. Po tomto výpočtu a zaokrouhlením nahoru byla zjištěna doba 172 měsíců, což znamená 14 let a 4 měsíce. Při výpočtu doby návratnosti nebyla uvažována inflace, nebraly se v potaz ani následné opravy či rekonstrukce.

Lze předpokládat, že z pohledu pronajímatele je tato změna v hypotečních úvěrech vítaná. Zpřísnění podmínek pro hypoteční úvěry může znamenat pro pronajímatele to, že poptávka po pronájmech nemovitostí se zvýší a sníží se riziko neobsazení pronajímané bytové jednotky. Důsledkem toho může být možnost navýšení ceny pronájmu, a tím by se pronájem dané nemovitosti stal ziskovější. V rámci investování je tedy v současnosti výhodné pořízení nemovitostí za účelem pronájmu. Následkem tohoto investování finančních prostředků roste aktivita na trhu nemovitostí. Zvyšuje se také podnět pro bytovou výstavbu.

## 8 ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce bylo provedení analýzy realitního trhu v krajském městě Jihlavě. Hlavním výstupem bylo získat údaje o průměrných cenách bytových jednotek pomocí stanoveného ukazatele ceny za metr čtvereční. Tímto ukazatelem byla nastíněna situace na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě. Analýza byla prováděna zejména v kategoriích podle dispozic bytů. Z hlediska umístění bytů v jednotlivých částech Jihlavy nebyly v době analýzy bohužel nalezeny v některých jihlavských částech žádné nabídky.

V první kapitole byly vysvětleny základní pojmy a definice, které bylo nezbytné znát pro zpracování informací a pro pochopení situace na trhu. V první části se jednalo zejména o pojmy pro kvalifikaci z hlediska technické stránky. Byly definovány pojmy, které se vyskytují v inzerátech a jsou rozhodujícími faktory při pořizování nemovitosti. Zejména technické parametry a druhy ploch. Z ekonomické stránky byly popsány pojmy, se kterými se v rámci nabídek bytů pracovalo. Byl vysvětlen rozdíl mezi cenou a hodnotou nemovitosti, ale také metodika tvorby cen. V neposlední řadě byl charakterizován realitní trh, subjekty na něm vystupující, objekty, se kterými je obchodováno, a vlivy, které situaci na něm ovlivňují.

Při pořizování nemovitosti určené k bydlení rozhoduje jeho umístění. Město, ve kterém se daná nemovitost nachází, je důležitým aspektem při rozhodování. Z tohoto důvodu bylo krajské město popsáno, jaké je v současnosti, ale též byla zmíněna historie města. S městem jsou spjaty možnosti pracovního uplatnění a jeho geografické umístění. Byly charakterizovány možnosti bydlení ve městě a současná občanská vybavenost v hlavních částech města.

V samotné analýze byly zpracovány informace, které byly čerpány v období od června do října roku 2018. Jednalo se o zpracování sta nabídek bytových jednotek, zejména z internetových zdrojů. Podkladem byly údaje z webových stránek, a to převážně realitních kanceláří. Hlavním rozdělením bylo rozdělení podle dispozice bytu. Důležité bylo zhodnocení množství nabízených bytů. V některých částech Jihlavy nebyly nabídnuty žádné bytové jednotky, nejvíce nabídek se vyskytovalo v centru města, zejména v částech, kde byla sídlišťová výstavba. Důležitým hodnocením nabízených bytů byla energetická náročnost budovy. Uvedení tohoto ukazatele v inzerátu je povinností a je zásadní při rozhodování, protože energetická náročnost je blízce spjata s finanční náročností provozu bytu. Následovalo analyzování podle průměrných cen.

V poslední kapitole bylo zmíněno možné financování koupě nemovitosti. Běžným způsobem financování je koupě z poskytnutých peněz hypotečního úvěru. Během zpracovávání bakalářské práce proběhly změny v podmínkách poskytování hypotečních úvěrů. Tyto změny byly vysvětleny a jejich dopady byly zhodnoceny pro nastínění možné situace, kdy by nebylo možné dosáhnout na hypoteční úvěr.



Následně bylo navržnuto alternativní řešení způsobu bydlení, a to v pronajatém bytě. Podkladem pro nastínění situace byl proveden průzkum nabízených pronájmů. Z 27 nabízených pronájmů se průměrnými cenami čistých nájmů bez energií a poplatků zjistila výše průměrného nájmu. Posouzení pronájmu oproti koupi bytu bylo založeno na prosté době návratnosti.

## 9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Analýza: výhledy realitního trhu v roce 2019. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2019-04-23].  
Dostupné z: <https://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/403386-analyza-vyhledy-realitniho-trhu-v-roce-2019>
- [2] Pražský magistrát přispěje městským částem na opravy neobsazených bytů. *IDnes.cz* [online]. [cit. 2019-04-23].  
Dostupné z: [https://www.idnes.cz/praha/zpravy/praha-byty-najemnik-magistrat-prispevek-penize-oprava-byt.A190315\\_463920\\_praha-zpravy\\_nuc](https://www.idnes.cz/praha/zpravy/praha-byty-najemnik-magistrat-prispevek-penize-oprava-byt.A190315_463920_praha-zpravy_nuc)
- [3] Ať za prázdné byty platí majitelé vyšší daně, navrhuji komunisté řešení bytové krize. *Aktuálně.cz* [online]. [cit. 2019-04-23].  
Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/vyssi-dane-zdaneni-prazdnych-bytu-komuniste-praha-nedostatek>
- [4] Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, *Zákon občanský zákoník*.  
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [5] Zákon č. 40/1964 Sb. ze dne 26. února 1964, *Zákon občanský zákoník*. Zrušeno k 1.1.2014. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1964-40>
- [6] Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013, *Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [7] Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006, *Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*.  
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [8] Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997, *Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)*.  
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [9] Česká technická norma ČSN 73 4301, ze dne 19.8.1987, *Obytné budovy*.
- [10] Byt. *WIKIPEDIE: Otevřená encyklopedie* [online]. [cit. 2019-03-09].  
Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Byt>
- [11] Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. ze dne 30. října 2013, *Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím*.  
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>

- [12] Nařízení Komise (ES) č. 1503/2006 ze dne 28. září 2006, kterým se provádí a mění nařízení Rady (ES) č. 1165/98 o konjunkturálních statistikách, pokud se jedná o definice proměnných, seznam proměnných a frekvenci zpracovávání údajů. *Publications Office of the European Union* [online]. [cit. 2019-03-09]. Dostupné z: <https://publications.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/7737751b-61c5-4ca7-ab2a-38b07907dee6/language-cs>
- [13] Zákon č. 526/1990 Sb. ze dne 27. listopadu 1990. *Zákon o cenách*. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>
- [14] Zákon č. 563/1991 Sb. ze dne 12. prosince 1991, *Zákon o účetnictví*. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-563>
- [15] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-332-3.
- [16] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy)*. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-197-9.
- [17] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
- [18] IVANIČKA, Koloman. *Trh nehnuteľností a developerský proces*. Bratislava: Vydavateľstvo STU, 2007. Edícia monografií. ISBN 978-80-227-2661-0.
- [19] SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Praktická knihovna (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-701-9.
- [20] PROCHÁZKOVÁ, Jana. *Analýza faktorů ovlivňující realitní trh*. Brno, 2014
- [21] Historie regulace nájemného. *OSMD: Občanské sdružení majitelů domů v ČR* [online]. [cit.2018-09-25]. Dostupné z: <https://www.osmd.cz/cz/osmd/historie-regulace-najemneho-1257/>
- [22] Zákon č. 586/1991 Sb. ze dne 20. listopadu 1992, *Zákon o daních z příjmů*. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>
- [23] Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?. *ČNB: Česká národní banka* [online]. [cit. 2018-11-5]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

- [24] Od 1. října se zpřísní podmínky k získání hypotéky!. *FINANCE.cz*[online]. [cit. 2019-03-30]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/514726-cnb-hypoteka-nove-podminky/#Hyp2>
- [25] Demografické údaje za města - časová řada 2008 až 2017. *ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD*[online]. [cit. 2019-03-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xj/demograficke-udaje-za-mesta-casova-rada-2008-az-2017>
- [26] Jihlava. *WIKIPEDIE: Otevřená encyklopedie* [online]. [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Jihlava>
- [27] Ekonomické subjekty v Kraji Vysočina. *ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD*[online]. [cit. 2019-03-30]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xj/ekonomicke\\_subjekty\\_v\\_kraji\\_vysocina](https://www.czso.cz/csu/xj/ekonomicke_subjekty_v_kraji_vysocina)
- [28] *Jihlava* [online]. Dostupné z: <https://www.jihlava.cz/>
- [29] *VŠPJ: Vysoká škola polytechnická Jihlava*[online]. [cit. 2018-10-30]. Dostupné z: <https://www.vspj.cz/>
- [30] Vítejte na Borovince. *Pozemní stavby Jihlava*[online]. [cit. 2018-10-30]. Dostupné z: <https://www.psjihlava.cz/borovinka>
- [31] Seznam ulic dle katastrálního území statutárního města Jihlavy. *Jihlava* [online]. 24.10.2018 [cit. 2018-10-28]. Dostupné z: <https://www.jihlava.cz/seznam-ulic-dle-katastralniho-uzemi-statutarniho-mesta-jihlavy/d-255836/p1=103724>
- [32] Zákon č. 406/2000 Sb. ze dne 25. října 2000, *Zákon o hospodaření energií*. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-406>
- [33] Ceny nemovitostí v Kraji Vysočina. *ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: Krajská správa ČSÚ v Jihlavě* [online]. [cit. 2019-02-11]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xj/ceny-nemovitosti-v-kraji-vysocina>
- [34] Co je to ...: malá encyklopedie. *Finance v klidu*[online]. [cit. 2019-04-20]. Dostupné z: <https://financevklidu.cz/co-je/>
- [35] Fincentrum Hypoindex - vývoj. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2019-03-30]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj>
- [36] Spotřebitelské úvěry srovnání. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2019-03-30]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/srovnani/spotrebitelske-uvery>

## **10 SEZNAM ZKRATEK**

ČNB – Česká národní banka

ČSN – česká technická norma

DSTI – Debt Service To Income

DTI – Debt To Income

ES – Evropské společenství

EU – Evropská unie

KK – kuchyňský kout

LTV – Loan To Value

m<sup>2</sup> – metr čtvereční

m<sup>3</sup> – metr krychlový

PENB – průkaz energetické náročnosti budovy

## 11 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 - Velikost katastrálních území částí Jihlavy (údaje ke dni 10.2.2019) .....	30
Tabulka 2 - Třídy PENB .....	34
Tabulka 3 - Zastoupení tříd PENB.....	36
Tabulka 4 - Průměrné ceny za m <sup>2</sup> v dispozičních kategoriích .....	37
Tabulka 5 - Průměrné ceny pronájmu v dispozičních kategoriích.....	46

## 12 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 - Schématická mapa částí města Jihlavy [26] .....	29
Obrázek 2 - Procentuální zastoupení nabídek bytových jednotek dle dispozice .....	32
Obrázek 3 - Procentuální poměr stavu bytových jednotek .....	33
Obrázek 4 - Četnost kategorií PENB .....	35
Obrázek 5 - Stavy nabízených jednopokojových bytů.....	37
Obrázek 6 - Doplnující faktory pro jednopokojové byty .....	38
Obrázek 7 - Stavy nabízených dvoupokojových bytů .....	39
Obrázek 8 - Doplnující faktory pro dvoupokojové byty .....	40
Obrázek 9 - Stavy nabízených třípokojových bytů .....	41
Obrázek 10 - Doplnující faktory pro třípokojové byty .....	42
Obrázek 11 - Stavy nabízených čtyřpokojových bytů .....	43
Obrázek 12 - Doplnující faktory pro čtyřpokojové byty.....	43
Obrázek 13 - Zastoupení kategorií PENB u pronajímaných bytů.....	46

## **13 SEZNAM PŘÍLOH**

- Příloha č. 1 – Celková databáze nabízených bytových jednotek
- Příloha č. 2 – Průměrné plochy bytových jednotek
- Příloha č. 3 – Poměr typů materiálu
- Příloha č. 4 – Poměr stavů
- Příloha č. 5 – Poměr tříd energetické náročnosti budovy
- Příloha č. 6 – Průměrné ceny
- Příloha č. 7 – Jednopokojové byty
- Příloha č. 8 – Dvoupokojové byty
- Příloha č. 9 – Třípokojové byty
- Příloha č. 10 – Čtyřpokojové byty
- Příloha č. 11 – Výskyt v částech města
- Příloha č. 12 – Celková databáze pronájmů bytů
- Příloha č. 13 – Průměrné ceny pronájmu
- Příloha č. 14 – Uvedení cen záloh za energie a služby
- Příloha č. 15 – Průměrné ceny pronájmu podle dispozice
- Příloha č. 16 – Poměr tříd energetické náročnosti budovy u pronájmů
- Příloha č. 17 – Výskyt pronájmů v částech města